



HYY YHTYMÄ



[*vuosikertomus*
2002]



HYY Yhtymän tulos vuodelta 2003
julkistetaan maaliskuussa 2004.
Vuoden 2003 vuosikertomus
valmistuu toukokuun 2004 alussa.



Sisältö

- 2 HYY Yhtymä
- 2 HYY Yhtymän tavoite
- 3 HYY Yhtymän arvot
- 4 Toiminnan esittely
- 6 Toimitusjohtajan katsaus
- 8 HYY Yhtymän tunnuslukuja 1998–2002
- 10 Kiinteistöt
- 14 Matkailu
- 18 Ravintolat
- 22 Muut yhtiöt
- 24 Emoyhtiö
- 26 Henkilöstö
- 28 Yhteiskuntavastuu
- 30 Hallinto ja johtaminen
- 34 Hallituksen toimintakertomus
- 40 Tuloslaskelma
- 41 Rahoituslaskelma
- 42 Tase
- 44 Tilinpäätöksen liitetiedot
- 57 Allekirjoitukset
- 58 Tilintarkastuskertomus
- 59 Tunnuslukujen laskentaperiaatteet
- 60 Toimipaikat



HYY Yhtymä

HYY Yhtymä on monialainen kansainvälinen palvelualan konserni. Yhtymä toimii mm. kiinteistö-, matkailu-, ravintola- ja kustannusalalla.

HYY Yhtymän emoyhteisö on Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan (HYY) kiinteistötalous, joka omistaa kokonaan yhtymän emoyhtiön Oy HYY-Yhtiöt Ab:n konsernin ja enemmistön matkailualan KILROY travels International A/S:n konsernista.

HYY Yhtymän tavoite

HYY Yhtymän tavoite on ylioppilaskunnan varsinaisten tehtävien toteuttamisen taloudellinen tukeminen.

Yhtymän yritystoiminnan, vakavaraisuuden ja tuloksellisuuden tulee turvata ylioppilaskunnan

- itsenäinen ja riippumaton asema
- mahdollisuudet toteuttaa omia ihanteitaan ja palvella jäseniään.

Lähtökohtana voi olla myös jäsenistölle tärkeiden palvelujen kehittäminen ja ylläpitäminen, jos voidaan osoittaa näin saavutettavan etuja yleiseen markkinatarjontaan verrattuna.

HYY Yhtymän arvot

Nöyryys

omistajan ihanteille ja toiveille, kun ne perustuvat asialliseen käsittelyyn ja edustavat laillisesti valitun enemmistön harkittua kantaa.

Pitkäjänteisyys

mutta aktiivisuus ja uusiutumistahto. Kohtuullisuus tavoiteasettelussa ja riskinotossa. Menestyvään yritystoimintaan toisinaan kuuluvien, onnistumisiin ja riskipuitteisiin oikeassa suhteessa olevien epäonnistumisten hyväksyminen ja niistä oppiminen.

Vastullisuus

asiakkaitamme, henkilöstöämme, yhteistyökumppaneitamme ja ympäristöämme kohtaan. Pidämme lupauksemme.

Avoimuus

Jokaisella työyhteisön jäsenellä on oikeus saada ja velvollisuus hankkia tarvitsemansa tiedot. Ylläpidämme avointa ja tasa-arvoista keskustelua yhtymän sisällä ja omistaja-hallinnon kesken. Kerromme julkisuuteen todenmukaisina ne asiat, jotka säännösten ja sopimusten mukaan voidaan ja tulee julkistaa.

Hyvä omatunto

Yhtymässä ei tehdä ratkaisuja, jotka ovat vastoin yhteiskunnan säännöksiä tai hyviä tapoja.



Toiminnan esittely

Kiinteistöt

Toiminta

HYY Kiinteistöt

sijoittaa kiinteistöihin pitkäjänteisesti ja tuottavasti, toimii pitkäjänteisenä liikekiinteistöyrittäjänä sekä tarjoaa ylioppilaskunnalle toimintatiloja ja kiinteistöpalveluja.

Kaivopiha Oy

johtaa kiinteistöliiketoimintaa ja tuottaa isännöinti- ja muita palveluja vuokralaisille ja ylioppilaskunnalle.

Henkilöstö

12 henkilöä

Matkailu

KILROY travels -konserni

tarjoaa matkailupalveluja pääasiassa nuorille ja nuorille aikuisille. Tavoitteena on olla asiakasryhmiensä johtava ja arvostetuin matkustamiseen liittyvän tiedon ja palveluiden tarjoaja Pohjois-Euroopassa.

MyPlanet -alakonserni

tarjoaa ystävyysyhdistysten jäsenille matkoja Australiaan ja Uuteen-Seelantiin sekä Kanadaan ja Yhdysvaltoihin.

568 henkilöä

Ravintolat

Oy UniCafe Ab

tarjoaa lounas-, kahvila-, juhla- ja noutomyyntipalveluja pääasiassa yliopiston, korkeakoulujen sekä ammattikorkeakoulujen opiskelijoille ja henkilökunnalle. Ketjuun kuuluu 21 ravintolaa pääkaupunkiseudulla. Oy UniCafe Ab hoitaa myös UniCard-toimikortti ja -kanta-asiakasjärjestelmää.

Oy Vanha Ylioppilastalo Ab

tarjoaa monipuolisia ravintola-, juhla- ja tapahtumapalveluja. Toimii Vanhalla ylioppilastalolla Helsingissä.

184 henkilöä

Muut yhtiöt

Oy Yliopistokustannus

kustantaa humanistis-yhteiskunnallista ja teknisen alan kirjallisuutta.

Oy Academica Hotels Ltd

on ympäristöystävällinen 215 huoneen kesähotelli Helsingin Kampissa.

8 henkilöä

HYY Yhtymä
 Liikevaihto 221 miljoonaa euroa
 Henkilöstö 794 henkilöä

Liikevaihto

Tapahtui vuonna 2002

12 miljoonaa euroa

Kolmannen ylioppilastalon asemakaavoitus käynnistyi.

HYY Kiinteistöt oli Suomen paras KTI:n asiakastytyväisyys-tutkimuksessa.

Osuus yhtiön liikevaihdosta



Osuus yhtiön tuloksesta



194 miljoonaa euroa

Myynti internetin kautta kasvoi matkailualan laskusuhdanteesta huolimatta. Uusi täysin integroitu IT-liiketoimintajärjestelmä otettiin käyttöön KILROY Individual Travelissa.

Team Travel A/S:n liiketoiminta yhdistettiin KILROY Group Travel A/S:iin. Päätettiin ostaa tanskalaisen hiihtomatkailuun erikoistuneen Peer Gynt Aps:n liiketoiminta.

MyPlanetin ja sen ystävyysyhdistysten yhteistyö vakiinnutettiin omistusjärjestelyillä.

Osuus yhtiön liikevaihdosta



Osuus yhtiön tuloksesta



13 miljoonaa euroa

UniCafe siirtyi alueelliseen organisaatioon.

UniCard-toimikortti siirtyi UniCafen hallintaan.

UniCafe ja Vanha aloittivat yhteisen myyntipalvelun.

Osuus yhtiön liikevaihdosta



Osuus yhtiön tuloksesta



1,5 miljoonaa euroa

Yliopistokustannus keskittyi Gaudeamus Kirjan kehittämiseen.

Academica Hotels teki historiansa parhaan tuloksen.

Osuus yhtiön liikevaihdosta



Osuus yhtiön tuloksesta





Toimitusjohtajan katsaus

Vuosi vaihtui HYY Yhtymässä muutosten merkeissä. Yhtymän pitkäaikainen toimitusjohtaja, kauppaneuvos Tapio Kiiskinen jäi eläkkeelle 1.1.2003 lukien. Vuosi 2002 oli hänen viimeinen vuotensa HYY Yhtymän toimitusjohtajana. Hän johti HYY Yhtymää 33 vuotta maratonjuoksijalle luontaiseen tapaan pitkäjänteisesti ja suunnitelmallisesti.

Kotimaan toiminnan osalta liikevaihdon kasvulle ja kannattavuudelle asetetut tavoitteet lähes saavutettiin, vaikka talouden yleiset näkymät maassamme koko tilikauden ajan olivat heikot. Selkeiden arvojen ja niistä johdetun toiminnan merkitys korostuu erityisesti silloin, kun yleinen epävarmuus lisääntyy. Matkailualan nykyinen laskusuhdanne on sen sijaan vaikuttanut KILROY-alakonsernin liikevaihdon kasvuun ja kannattavuuteen. Sen tulos jäi selvästi edellisvuodesta.

Kiinteistöalalla vuokraustoiminnan tulos parani edelleen ja ylitti tavoitteen. Ravintoloista erityisesti opiskelijaruokailua harjoittava UniCafe paransi tulostaan, mutta ei päässyt tavoitteeseensa ja oli edelleen tappiollinen. Myös Ravintola Vanha jäi tavoitteestaan ja teki tappiollisen tuloksen. Muista yhtiöistä erityisesti Academica Hotels menestyi erinomaisesti ja myös Yliopistokustannus on vakiinnuttanut asemansa taloudellisesti.

Yhtymän tulos ennen veroja ja vähemmistö-osuuksia oli noin 5,3 miljoonaa euroa. Tulosta pienentää 0,7 miljoonalla eurolla KILROY travelsin tuottojen kirjanpidollinen jaksotusmuutos, joka on siirtoa myöhempien vuosien tuloksiin. Alkuperäistä tulostavoitetta ei siten saavutettu. Tulos oli kuitenkin erittäin hyvä huomioon ottaen maailmantalouden viime vuoden kehitys ja nykytila. Kokonaistulos oli parempi kuin edellisenä vuonna.

Tilikauden 2003 näkymät

Viime vuoden aikana toimintaympäristössämme jatkui selkeä muutos heikompaan molemmilla päätoimialoillamme. Vuosi 2002 oli jo toinen vaikea vuosi koko matkailuteollisuudelle. Kansainvälisen terrorismin pelko yhdistettynä keskeisten markkina-alueiden taloudelliseen taantumaan heikensi matkailualan myynnin kehitystä. Epävarmuus yleisessä taloudellisessa tilanteessa on heijastunut Suomessa myös toimistotilojen markkinoille. Yritysten varovaisuus on pitänyt tilakysynnän alhaisena toimistopuolella jo kohta kaksi vuotta.

Arviot Suomen talouden taantuman vakavuudesta vaihtelevat suuresti. Selvää on kuitenkin se, että talouskehitys tulee kaikissa olosuhteissa olemaan vaisua vuonna 2003.

Ennusteiden tekeminen näissä oloissa on hyvin epävarmaa. KILROYn markkinasegmentissä patoutunut kysyntätarve on olemassa odottaen tilanteen selviämistä. Kysynnän odotetaan alkavan hitaasti elpyä loppuvuodesta 2003. KILROY travelsin vuoden 2003 tulostavoite on vuonna 2002 toteutuneella tasolla.

Kiinteistömarkkinoiden viime vuosikymmenen lopun erinomainen tilanne on tasaantunut ja toimistotilojen ylitarjonta on huomattavaa jo myös aivan Helsingin ydinkeskustassa. Nykyisten vuokraasiakkaiden lisätilatarpeet ovat satunnaisia, ja suhtautuminen lisätilan tai uuden toimitilan vuokraukseen on hyvin varautunutta. HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan tuloksen odotetaan kuitenkin hyvään vuokralaissaalkkuun perustuen saavuttavan vuonna 2003 lähes vuonna 2002 toteutuneen erinomaisen tason.

UniCafen yliopistoravintoloiden ja Vanhan yliopilastalon juhla-kerrosten ravintolatoiminnan odotetaan saavuttavan tulostavoitteensa mukaisesti tappioton tulos. UniCafe panostaa toimintansa



laajentumiseen erityisesti pääkaupunkiseudun koulutussegmentissä. Muiden yhtiöiden (Academica Hotels ja Yliopistokustannus) positiivisen tuloskehityksen odotetaan jatkuvan.

Omistajan linjaukset

Ylioppilaskunta linjaa kahden vuoden välein omistajan lähtökohdista keskeiset periaatteet ja tavoitteet HYY Yhtymän toiminnalle. Koko alkuvuoden 2003 on tiiviissä yhteistyössä yhtymän johdon, yhtymähallituksen ja ylioppilaskunnan hallituksen kanssa valmisteltu omistajastrategia-asiakirjaa 2003–2006. Ylioppilaskunnan korkein päättävä elin edustajisto käsittelee asiakirjaa huhtikuun 2003 aikana ja ilmaisee oman kantansa lähivuosien kehityksen suunnasta. Strategiat ovat aina pitkäjänteisiä ja nyt valmisteltu asiakirja rakentuu pitkälti jo toimivien toimialojen edelleen kehittämiseen. Tärkeimpänä asiana esille nousee tuleva pitkäjänteinen säätiönomainen sijoitustoiminta, kun yhtymä mahdollisesti irtautuu matkailualastaan.

Yhtymän toimintaa ovat ohjanneet jo vuosia yhtymän perusarvot, vaikka ne dokumentoitiin selkeästi vasta vuoden 2001 aikana. Ylioppilaskunnan liiketoiminnalle on jo vuosikymmenien ajan, erityisesti 70-luvulta eteenpäin, ollut ominaista toimia tiettyjen kirjoittamattomien peruseriaatteiden mukaan. Nämä periaatteet ovat lähtöisin omistajan moninaisesta arvomaailmasta ja julkisyhteisön tuomista velvoitteista. Näiden periaatteiden ansiosta yhtymä on pystynyt takaamaan omistajalle pitkäjänteisen tasaisen voitonjaon myös lamavuosina ja siten taannut ylioppilaskunnan varsinaisen toiminnan jatkuvuuden. Tärkein päämäärämme onkin ylioppilaskunnan varallisuuden hoito turvallisesti ja tuottavasti siten, että myös tulevien jäsenistöpolvien toimintaedellytykset säilyvät.

Kiitokset

Vuoden 2003 alkajaisiksi vietimme toimitusjohtaja Tapio Kiiskisen läksiäisiä yhdessä hänen pitkän HYY-uransa aikaisten luottamusmiesedustajien ja yhteistyökumppaneiden kanssa. Tilaisuus todisti kuinka monipuolinen ja monisäikeinen ylioppilaskunnan ja yhtymän kontaktipinta on yhteiskunnan eri tasoilla. Paikalla oli niin poliittisia vaikuttajia kuin yritysten ja erilaisten yhteisöjen edustajia. Useimmille heille oli yhteistä lämpimät muistot toimintavuosistaan ylioppilaskunnassa ja sen kautta muodostunut monipuolinen suhdeverkosto.

Kiitos tästä kuuluu paljolti Tapio Kiiskiselle, joka monien muiden haasteidensa ohella muisti aina myös kouluttavan roolinsa omistajiemme keskuudessa. Olihan suurin osa tilaisuuden läsnäolijoista läpikäynyt nk. ”Kiiskisen akatemian”. Haluankin kiittää häntä lämpimästi kaikista näistä 33 vuodesta, joista lähes 30 sain tehdä yhteistyötä hänen kanssaan, ja erityisesti viime vuodesta, jonka hän hoiti erinomaisesti loppuun asti.

Haluan myös kiittää kaikkia HYY Yhtymän työntekijöitä, joiden pitkäjänteinen työpanos on tehnyt yhtymästämme vahvan ja vakavaraisen. Huonompina aikoina hyvien asiakassuhteiden merkitys korostuu. Olemme asiakkaistamme ylpeitä ja kiitollisia.

Linnea Meder



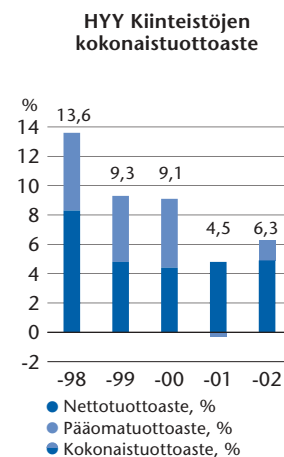
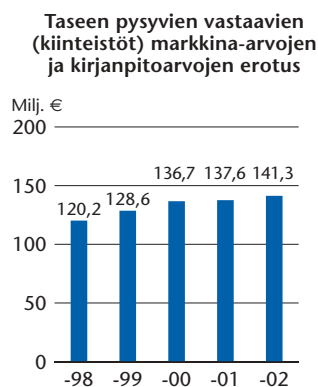
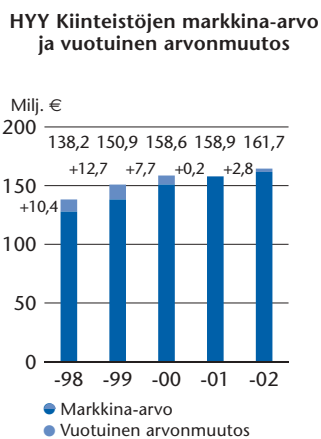
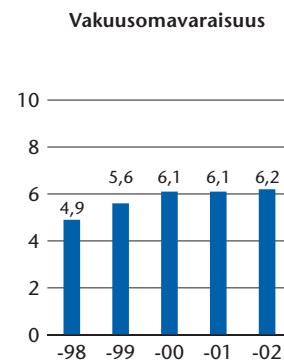
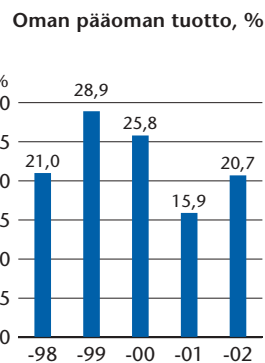
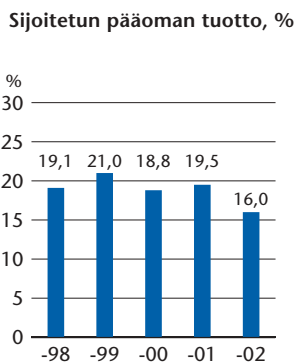
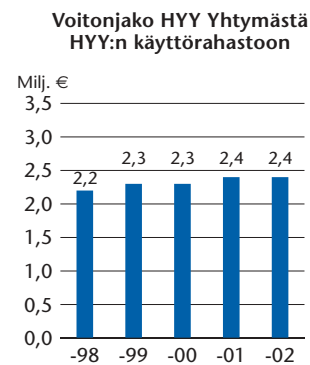
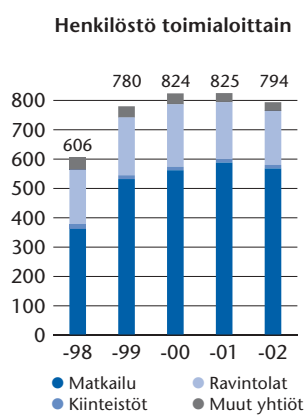
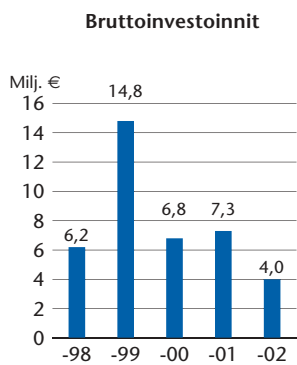
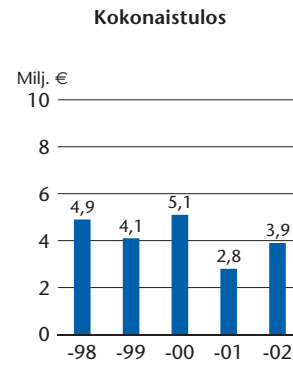
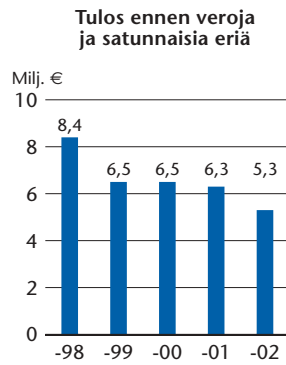
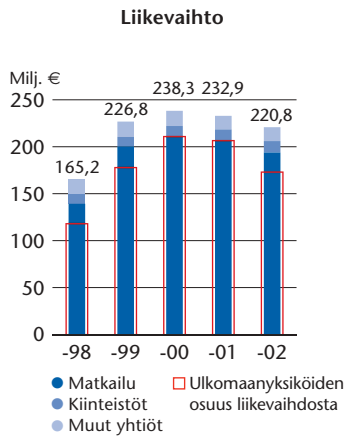
HYY Yhtymän tunnuslukuja 1998–2002

		1998	1999	2000	2001	2002
Liikevaihto	Milj. eur	165,2	226,8	238,3	232,9	220,8
Muutos	%	7,8	37,3	5,1	-2,3	-5,2
Henkilöstökulut	Milj.eur	18,0	23,9	25,7	28,1	27,5
Henkilöstökulut liikevaihdosta	%	10,9	10,5	10,8	12,1	12,5
Toiminnan tulos*	Milj. eur	8,4	6,5	6,5	6,3	5,3
Bruttoinvestoinnit	Milj. eur	6,2	14,8	6,8	7,3	4,0
Bruttoinvestoinnit liikevaihdosta	%	3,7	6,5	2,9	3,1	1,8
Nettoinvestoinnit	Milj. eur	-3,4	13,4	5,5	6,1	3,7
Taseen loppusumma	Milj. eur	63,5	91,1	96,6	94,0	87,4
Oma pääoma	Milj. eur	10,9	12,1	13,6	13,4	15,0
Pysyvät vastaavat	Milj. eur	28,3	37,0	38,6	39,8	37,6
Likvidit varat**	Milj. eur	28,7	45,8	48,1	45,4	40,8
Nettovelat	Milj. eur	-0,6	-3,5	-6,1	-3,0	-2,5
Osingonjako vähemmistöomistajille	Milj. eur	0,4	0,3	0,4	0,0	0,0
Voitonjako ylioppilaskunnalle	Milj. eur	2,2	2,3	2,3	2,4	2,4
Suora voitonjako yhteensä	Milj. eur	2,6	2,6	2,7	2,4	2,4
Sijoitetun pääoman tuotto ilman sijoitustoiminnallisia myyntivoittoja	%	19,1	21,0	18,8	19,5	16,0
Sijoitetun pääoman tuotto sijoitustoiminnalliset myyntivoitot mukaan lukien	%	33,0	22,0	20,2	19,5	16,0
Oman pääoman tuotto ilman sijoitustoiminnallisia myyntivoittoja	%	21,0	28,9	25,8	15,9	20,7
Oman pääoman tuotto sijoitustoiminnalliset myyntivoitot mukaan lukien	%	58,7	31,4	28,9	15,9	20,7
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin	%	29,2	23,9	25,9	26,4	30,6
Omavaraisuusaste maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus huomioiden	%	58,6	50,0	50,3	51,3	54,6
Oman pääoman alkutuotto ilman sijoitustoiminnan tuottoja, jos maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus realisoidaan	%	9,2	10,6	10,0	10,2	8,4

* Voitto ennen satunnaisia erää ja veroja

** kassa, pankkitilit sekä lyhytaikaiset, hyvin likvidit sijoitukset, jotka on vaihdettavissa käteiseksi nopeasti ja joihin ei sisälly suurta riskiä niiden arvon muutoksesta (Osakeyhtiön tilinpäätösmalli/KHT 1998 s. 28)

Tunnuslukujen laskentaperiaatteet sivulla 59





Kiinteistöt

HYY Kiinteistöjen tehtävänä on toimia pitkäjänteisenä liikekiinteistöyrittäjänä, sijoittaa ylioppilaskunnan varallisuutta kiinteistöihin pitkäjänteisesti ja tuottavasti sekä tarjota ja välittää ylioppilaskunnan eri yksiköille toimintatiloja ja kiinteistöpalveluja.

Osa toimintaa ovat myös ylioppilaskunnan jäsenille tarjottavat kohtuuvuokraiset opiskelija-asunnot. Kiinteistöliiketoimintaa johtaa Kaivopiha Oy, joka myös tuottaa erilaisia palveluja HYY:lle ja vuokralaisille.

HYY Kiinteistöjen omistuksista merkittävin on Helsingin keskustan ytimessä sijaitseva Keskusta-kiinteistö, johon kuuluvat Liikekiinteistö Kaivopiha sekä ylioppilaskunnan omassa käytössä olevat tilat Kaivopihan välittömässä läheisyydessä. Vanhan ylioppilastalon, Uuden ylioppilastalon, Kaivotalon sekä City- ja Hansa-talojen tiloissa HYY Yhtymällä on yhteensä noin 32 000 m² vuokrattavaa liike- ja toimistotilaa. Nämä kiinteistöt ovat keskeinen osa koko Helsingin kaupungin ydinkeskustan omaleimaista identiteettiä ja ne ovat osa Helsingin palvelujen, kulttuurin ja vapaa-ajan keskusta.

Merkittävä kiinteistöomistus on myös keskustan välittömässä läheisyydessä oleva Leppäsuon kiinteistö, johon kuuluvat asuntola- ja osittain kesähotellikäytössä oleva Domus Academica, Helsingin

Kauppakorkeakoulun Helecon-tietokeskukselle vuokrattu Kirjastotalo ja näiden yhteydessä olevat laajat toiminta- ja ravintolatilat.

Opiskelija-asuntoina käytettävien huoneistojen vuokraus on omistajayhteisön jäsenille suunnattua palvelutoimintaa, joka ei pyri liiketaloudelliseen voittoon. Vuokrataso asunnoissa on mitoitettu opiskelija-asuntomarkkinoilla asuntojen sijainnin, asumistason ja peruskorjaustilanteen huomioiden.

Toimintaympäristö

HYY Yhtymän kiinteistöliiketoiminnan kantavia periaatteita ovat pitkäjänteinen kiinteistöjen kehittäminen ja pyrkimys kiinteisiin yhteistyösuhteisiin vuokralaisten kanssa. Nykyaikaisessa kiinteistötoiminnassa tilavuokrauksen lisäksi kiinteistönomistajalta edellytetään erilaisten palvelujen tuottamista tai järjestämistä asiakkaalle. Vuokrattavat tilat ovat vuokralaisille investointikohteita, joista saatava tulos riippuu osin kiinteistönomistajan palveluiden kehittyneisyydestä.

Viime vuosina kiinteistöalan omistusten keskittyminen ja alan palvelutarjonnan muu yleinen konsolidoituminen ovat edenneet nopeasti. Samalla alan toimijat ovat erikoistuneet ja palvelujen



HYY KIINTEISTÖT *parhailla paikoilla*

tarjonta on laajentunut. Kehitystä ovat ruokkineet alan pääomavaltaisuus ja sijoitusvälineiden vielä osittain keskeneräinen kehitys sekä lainsäädännön muutokset. Kehityksen myötä kiinteistötoiminta on myös yleisillä markkinoilla muuttunut pelkästä perinneomistamisesta erilliseksi tulostavoitteiseksi toiminnaksi varsin nopeasti. Markkinat ovat seuranneet HYY Yhtymän jo 20 vuotta sitten valittua tapaa organisoitua kiinteistöliiketoiminnassa.

HYY Kiinteistöjen vahvuuksia ovat vuokrattavien liike- ja toimistotilojen erinomainen kaupallinen ja imagollinen sijainti, hyvä tunnettuus sekä kyky täyttää asiakaskunnan laatuodotukset. Pitkäjänteinen toiminta on myös vahva etu vuokralaisille. Tämä näkyy muun muassa kiinteistöjen jatkuvana kehittämisenä ja uusien palvelujen tuottamisena. Toiminnan tavoitteena on auttaa asiakkaita menestymään omassa toiminnassaan kehittämällä liiketiloja tiiviissä yhteistyössä heidän kanssaan.

Toiminnan laajuus ja kannattavuus

HYY Kiinteistöjen liikevaihto vuonna 2002 oli 12 miljoonaa euroa, joka oli 3 prosenttia enemmän kuin vuonna 2001. Liikevaihto kertyy vuokraustoiminnasta ja verrattuna sijoitetun pääoman mää-

rään se on pieni. Sijoitetun pääoman tuotto oli 22 prosenttia.

Vuokrausmarkkinat kehittyivät vuonna 2002 huonompaan suuntaan myös Helsingin ydinkeskustassa. Vajaakäyttöaste nousi Helsingin keskustassa ja pääkaupunkiseudulla yli viiden prosentin. HYY Kiinteistöjen maksullinen käyttöaste oli 98,3 prosenttia, kun se edellisvuonna oli 99,5 prosenttia. Käyttöaste oli edelleen erittäin korkea. Käyttöasteen lasku johtui yleisen taloudellisen tilanteen heikkenemisestä sekä epävarmuuden kasvusta lisätilojen markkinakysynnän piirissä.

Asuintilojen vuokraus Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan jäsenille sujui normaalisti. Keskimääräinen asuintilojen käyttöaste oli 97 prosenttia.

Investoinnit ja kehitystoiminta

HYY Kiinteistöjen kehittämisessä investointitarve on merkittävästi suurempi kuin normaalissa toimisto-kiinteistöissä. Ylläpito- ja korvausinvestointien määrä on kolmin-nelinkertainen ydinkeskustan ulkopuolella sijaitseviin kiinteistöihin nähden. Korkeat käyttökustannukset johtuvat sijainnista erittäin vilkkaassa ympäristössä. Kaivopihan läpi kulkee vuorokaudessa noin 30 000 ihmistä.



Ylioppilaskunnan kiinteistöt ovat keskeinen osa koko Helsingin kaupungin ydinkeskustan omaleimaista identiteettiä, ja ne muodostavat Helsingin palvelujen, kulttuurin ja vapaa-ajan keskuksen.

HYY Kiinteistöjen periaatteita ovat pitkäjänteinen kiinteistöjen kehittäminen ja pyrkimys kiinteisiin yhteistyösuhteisiin vuokralaisten kanssa.

Keskustan kiinteistöissä perusinvestointien kaupallistaloudellinen käyttöaika on huomattavasti lyhyempi kuin teknistaloudellinen kesto. Tämän vuoksi kiinteistöjä täytyy kehittää jatkuvasti niiden kilpailukyvyyn ja kaupallisen kiinnostavuuden ylläpitämiseksi. Jatkuva kehitystarve koskee paitsi kiinteistöjen tekniikkaa myös miljööttä, jolla on suuri merkitys kiinteistön houkuttelevuuden kannalta. HYY Yhtymässä Kaivopihan ja Ylioppilaskoulun kilpailukyvyyn kehittäminen ja vetovoiman ylläpito ja lisääminen ovat jatkuva tavoite.

Vuonna 2002 kiinteistötoiminnan investoinnit olivat 0,6 miljoonaa euroa ja ne kohdistuivat pääasiassa korvausinvestointeihin. Merkittävimpiä meneillään olevia kehityskohteita ovat Ylioppilaskoulun alle suunnitellut uudet liiketilat, Domus Academican maanalaisten tilojen ja ensimmäisen kerroksen toimitilojen kehityshanke sekä Leppä-talon nimellä kulkeva kolmannen ylioppilastalon

rakentaminen yhdessä Helsingin kauppakorkeakoulun kanssa. Vuosille 2003–2004 ajoittuu myös Domus Academican C-talon peruskorjaus.

Mukana alan kehityksessä

HYY Kiinteistöt on mukana myös useissa toimialan kehittämiseen tähtäävissä hankkeissa yhdessä Kiinteistöalan Instituutin ja Suomen merkittävimpien kiinteistöjen omistaja-yhteisöjen kanssa. Kiinteistöalan asiakastytyväisyys-benchmarking-projektissa saavutuksena oli paras kokonaisarvio yhteensä 15 vertaillun kiinteistönomistajan joukossa. HYY Kiinteistöt oli mukana myös suomalaisessa kiinteistöindeksissä, puolivuositain jatkuvassa vuokra- tuottovertailussa, kiinteistön ylläpito ja management -kustannusten benchmarkingissa, ympäristötoimintojen vertailussa ja toimialan markkinatietopalveluissa.

Kiinteistöalan avainlukuja

	2002	2001
Liikevaihto, milj. €	12,2	11,9
Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä, milj. €	8,9	4,8
Sijoitettu pääoma, milj. €	39,0	33,9
Sijoitetun pääoman tuotto, %	25,7	17,8
Bruttoinvestoinnit, milj. €	0,6	0,8
Henkilöstö keskimäärin	12	12



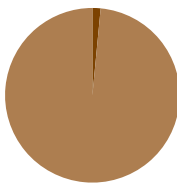
Tulevaisuuden näkymät

Kiinteistöjen tavoitteena vuodelle 2003 on 12,1 miljoonan euron liikevaihto ja hyvän kannattavuuden ylläpitäminen. Pitkäjänteisessä vuokraus-toiminnassa markkinamuutokset näkyvät tyypillisesti hitaasti pitkien sopimusten vuoksi. Markkina-tilanteen heikentyessä kannattavuutta voidaan ylläpitää mitoittamalla ja valitsemalla investoinnit ja niiden ajoitus oikein sekä keskittymällä asiakkuuksien pitkäjänteiseen hoitoon. Nykytasoisin erinomaisen kannattavuuden ylläpitäminen on kuitenkin vaikeaa heikkenevillä markkinoilla. Vuokrausmarkkinatilanteessa ei ennakoita tapahtuvan lähitulevaisuudessa nopeita muutoksia, mutta laskevan trendin odotetaan jatkuvan vielä muutamia vuosia.

Pitkällä tähtäimellä merkittävin muutostekijä Helsingin keskustassa on liike- ja toimistotilojen määrän kasvu. Uusia liiketiloja rakennetaan par-

haillaan Kamppiin linja-autoaseman yhteyteen sekä lähivuosina Kaivopihan välittömään läheisyyteen City Centeriin (Asematunneli, Makkaratalo). Molempien kohteiden kokonaisvaikutus keskustan liiketilojen vuokramarkkinoihin on vielä epäselvä, mutta ne tulevat kiristämään kilpailua vuokralaisista entisestään. HYY Kiinteistöjen tavoitteena on vastata kiristyvään kilpailuun kehittämällä omia kiinteistöjään vuokra-asiakaskunnan ja kuluttajien odotusten mukaan.

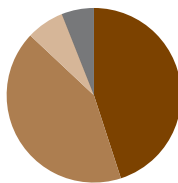
Toimialan henkilöstön osuus koko yhtiön henkilöstöstä, 2002



● Kiinteistöt 12
● Yhtymä 794

Keskustakiinteistön vuokra-ala tilatyypeittäin 31.12.2002

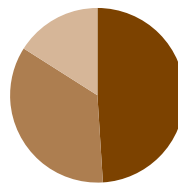
Vuokra-ala yhteensä 31 693 m²



● Liiketilat 45 %
● Toimistotilat 42 %
● Varastot 7 %
● Muut 6 %

Leppäsuon kiinteistön vuokra-ala tilatyypeittäin 31.12.2002

Vuokra-ala yhteensä 15 544 m²



● Asuintilat 49 %
● Toimitilat 35 %
● Kirjasto 16 %



Matkailu

KILROY travels on keskittynyt matkailupalvelujen tarjoamiseen pääasiassa nuorille ja nuorille aikuisille. KILROYn alakonserni MyPlanet tarjoaa ystävyisyhdistysten jäsenille matkoja Australiaan ja Uuteen-Seelantiin sekä Kanadaan ja Yhdysvaltoihin. KILROY on omassa kohderyhmässään ehdottomasti tunnetuin ja käytetyin matkatoimisto. KILROYn tavoitteena on olla asiakasryhmiensä johtava ja arvostetuin matkustamiseen liittyvän tiedon ja palveluiden tarjoaja Pohjois-Euroopassa.

KILROY travels -konsernin emoyhtiö on tanskalainen KILROY travels International A/S, jonka osakkeista HYY:n kiinteistötalous omistaa yli puolet. Konsernin emoyhtiö sijaitsee Kööpenhaminassa ja se omistaa suoraan myyntiyhtiönsä kaikissa Pohjoismaissa, Hollannissa ja Espanjassa.

KILROY travels -konsernin liikevaihdosta selvästi yli puolet tulee yksityisille henkilöille tarjottavista matkailupalveluista, vajaa viidennes ryhmämatkoista ja viidennes MyPlanetin skandinaviin ystävyisyhdistysten jäsenille myytävistä palveluista.

Yksityishenkilöille tarjottavissa palveluissa KILROYn asiakaskunnan muodostavat 16–32-vuotiaat, jotka ovat tyypillisesti opiskelijoita tai

oikeutettuja nuorisohintaisiin matkalippuihin. Tälle kohderyhmälle KILROY tarjoaa ylittämättömän kilpailukyvyn omaavia SATA-lentolippuja, jotka mahdollistavat business-lipun joustavuuden alle turistiluokan hintojen. Lipun voi ostaa ainoastaan kansainvälisellä opiskelija- ja nuorisokortilla. KILROYn lentolippu on segmentissään volyymitään maailman toiseksi suurin. Sen hyväksyy lähes 50 lentoyhtiötä maailmassa.

Yksityishenkilöiden matkailupalveluiden liikevaihdosta valtaosa tulee juuri lentolipuista. Lisäpalvelut kasvavat kuitenkin nopeasti. Niihin kuuluvat muun muassa hotellit, autonvuokraus, retket ja muut matkailuun liittyvät oheispalvelut. Yksityishenkilöille myytävistä tuotteista tärkein on KILROYn kaukokohteiden liput, mukaan lukien joustavat maailmanympärimatkat. Niiden hankintaan liitetään huomattavasti useammin lisäpalveluja kuin lyhyen matkan lippuihin, jotka lisäksi kilpailevat halpalentoyhtiöiden erikoistarjoustensa kanssa.

Ryhmämatkoissa KILROYn päämarkkina-alue on Tanska, josta tulee noin 80 prosenttia ryhmämatkojen liikevaihdosta. Ryhmämatkatoiminnalla on pitkät perinteet Tanskassa, jossa valtio tukee



[KILROY *vie maailmalle*]

merkittävästi koululuokkien ulkomaisia opintomatkoja. KILROY Group Travel on ylivoimainen markkinajohtaja lukiodien, ammatillisten oppilaitosten ja yliopistojen ryhmämatkoissa Tanskassa. Muissa Pohjoismaissa toiminta on vasta aloitettu. Markkinat ovat näissä maissa hajanaiset ja kehittymättömät. KILROYn toimintamalleilla kasvupotentiaali on suuri.

MyPlanetin asiakkaita ovat 35–65-vuotiaat ostokykyiset ja koulutetut aikuiset, jotka ovat kiinnostuneita kohdemaansa kulttuurista. Jokainen asiakas on jäsenenä Australian-Uuden-Seelannin tai Kanadan-Yhdysvaltojen MyPlanet-ystävyyssseurassa. Näiden seurojen jäsenyys oikeuttaa ostamaan MyPlanetin matkoja ja matkailupalveluita. MyPlanet toimii Tanskassa, Norjassa ja Ruotsissa. Jäseniä MyPlanetilla on noin 40 000 ja se on Australian-Uuden-Seelannin matkojen markkinajohtaja toimintamaissaan.

Toimintaympäristö

Matkailualan markkinat ovat vuoden 2001 syyskuun New Yorkin terroristi-iskujen jälkeen muuttuneet nopeasti. Lentoyhtiöiden ahdinko on tuonut markkinoille runsaasti halpoja vaihtoehtoja etenkin Euroopassa ja lentoyhtiöiden hintakilpailu

on kärjistynyt voimakkaasti kysynnän vähentyessä. Terrorismin uhka ja erityisesti lokakuussa 2001 tehdyt Balin pommi-iskut ovat vähentäneet selvästi yksityishenkilöiden matkailua kaukokohteisiin. Sodanuhka Irakissa johti edelleen merkittävään markkinoiden heikkenemiseen syksyllä 2002.

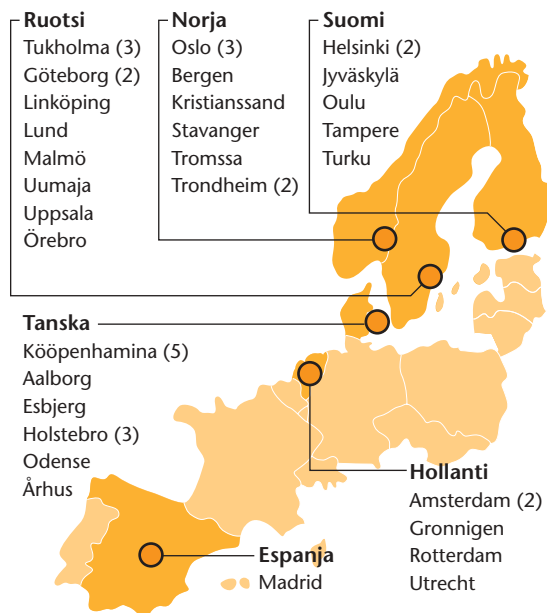
KILROYn pääasiakasryhmät, opiskelijat ja nuorisot, eivät kuitenkaan ole yhtä herkkiä epävarmuuden lisääntymiselle markkinoilla kuin muut matkustajaryhmät. Keväällä 2002 yli 90 prosenttia asiakaskunnasta aikoi selvitysten mukaan yhä lisätä matkustamistaan huolimatta lisääntyneestä terrorismin uhasta. Alkuvuonna 2002 kysyntä alkoi elpyä, mutta heikkeni loppuvuonna 2002.

Matkatoimistojen rooli erityisesti lentomatkustamisen arvoketjussa on muuttumassa. Perinteisten matkatoimistojen tuotoista merkittävä osa on muodostunut lentoyhtiöiden maksamista komissioista, jotka ovat nyt poistumassa. Tämä pakottaa matkatoimistot keskittymään maksullisiin lisäarvo- palveluihin ja tehokkaampiin palvelujärjestelmiin. Oman lentolippukonseptinsa, myynnin rakenteen ja poikkeavan osto- ja hinnoittelujärjestelmänsä vuoksi KILROYn edellytykset selviytyä alan rakennemuutoksessa ovat hyvät.



Matkailualan markkinat ovat muuttuneet nopeasti. Lentoyhtiöiden ahdinko on tuonut markkinoille runsaasti halpavaihtoehtoja etenkin Euroopassa, ja lentoyhtiöiden hintakilpailu on kärjistynyt kysynnän vähentyessä.

Oman lentolippukonseptinsa, myynnin rakenteen ja poikkeavan osto- ja hinnoittelujärjestelmänsä vuoksi KILROYn edellytykset selviytyä alan rakennemuutoksessa ovat hyvät.



Toiminnan laajuus ja kannattavuus

Markkinatilanteen heikentyminen vuonna 2002 vähensi KILROYn liikevaihtoa. Liikevaihto oli 194 miljoonaa euroa, joka oli 6 prosenttia vähemmän kuin vuonna 2001. KILROY säilytti kuitenkin markkinaosuutensa Pohjoismaissa ja lisäsi sitä Hollannissa. Tulos ennen veroja heikkeni 1,4 miljoonaan euroon edellisen vuoden 2,8 miljoonasta eurosta. Suomalaisen kirjanpitokäytännön (FAS) mukaisesti tulos olisi voinut olla 0,7 miljoonaa euroa parempi. Liikevaihdon laskun ohella tulosta heikensivät myynnin aikaisempaa suuremmat vaihtelut vuoden aikana suhteessa toimintarakenteeseen. Uuden toiminnallisen IT-järjestelmän käyttöönotto vuoden 2002 aikana kaikissa toimintamaissa rasitti osaltaan merkittävästi mutta kertaluonteisesti tulosta.

KILROY kompensoi heikentyneitä markkinatilannetta lisäarvopalveluita kehittämällä. Euroopan ulkopuolisten matkojen myynti yksityishenkilöille väheni selvästi markkinoiden epävarmuuden seu-

Matkailualan avainlukuja

	2002	2001
Liikevaihto, milj. €	193,8	206,5
Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä, milj. €	1,4	2,8
Sijoitettu pääoma, milj. €	14,1	12,9
Sijoitetun pääoman tuotto, %	10,8	23,0
Bruttoinvestoinnit, milj. €	2,9	6,0
Henkilöstö keskimäärin	568	588

Henkilöstö maittain

	2002	2001
Tanska	262	278
Norja	76	97
Suomi	58	62
Ruotsi	131	114
Espanja	8	9
Saksa	0	6
Hollanti	34	22



rauksena. Ryhmämatkojen liikevaihto oli sen sijaan edellisvuoden tasolla. MyPlanetin liikevaihto ylti lähes edellisvuoden lukuihin.

Investoinnit ja kehitystoiminta

Investoinnit liittyvät pääosin uuden integroidun IT-järjestelmän täysimääräiseen hyödyntämiseen, asiakas-suhdemarkkinoinnin järjestelmiin (CRM) sekä Internet-/online-kanavan edelleen kehittämiseen.

Internetin merkitys KILROYn toiminnassa on suuri. Myynnistä valtaosa tulee jo nyt internetin ja puhelinpalvelun kautta. Toimipaikoissa tapahtuva asiointi vähenee suhteellisesti ja keskittyy vaativaan kaukomatkustamiseen. Toimipaikkojen määrää vähennettiin edelleen vuonna 2002 lukuun ottamatta Hollantia, jossa KILROY on nopean kasvun vaiheessa. Tulevaisuudessa sähköisen kaupan käynnin avulla voidaan toiminnan kannattavuutta parantaa merkittävästi ja samalla asiakkaille voidaan tarjota yhä monipuolisempia palveluja.

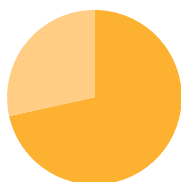
KILROYn tavoitteena on tulevaisuudessa laajentaa markkina-aluettaan Pohjois-Euroopassa. Erityisesti Puola ja Baltian maat ovat kiinnostavia uusia markkina-alueita, joissa on merkittävää kasvupotentiaalia.

Tulevaisuuden näkymät

KILROYn markkinoiden epävarmuus jatkuu edelleen vuonna 2003. Sota, terrorin uhka ja epidemia- taudit vähentävät yksityishenkilöiden kaukomat- kailua ja kärjistyessään vaikuttavat voimakkaasti myös MyPlanetin toimintaan. Ryhmämatkoissa kasvun odotetaan edelleen jatkuvan, vaikkakin kysyntä on siirtynyt Euroopan ulkopuolelta euroop- palaisiin kohteisiin.

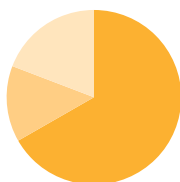
Pitkällä aikavälillä KILROYn tavoitteena on edelleen kasvaa kannattavasti ja laajentaa toiminta- taansa uusille markkina-alueille. Aktiivinen toiminnan kehittäminen ja korkea asiakasuskollisuus pääkohderyhmissä luovat hyvän pohjan menestyk- selle myös muuttuvilla markkinoilla.

Toimialan henkilöstön osuus koko yhtymän henkilöstöstä, 2002



● Matkailu 568
● Yhtymä 794

Liikevaihto toiminta-alueittain, 2002



● KILROY Individual Travel 129,3 milj. €
● KILROY Group Travel 27,3 milj. €
● MyPlanet 37,2 milj. €



UniCafe-ravintoloiden myynnissä tapahtui merkittävä muutos syksyllä 2002, jolloin asiakasmäärät ja myynti alkoivat jälleen kasvaa. Muutos oli selkeä ja sitä edelsi pitkä heikkomman kehityksen jakso.

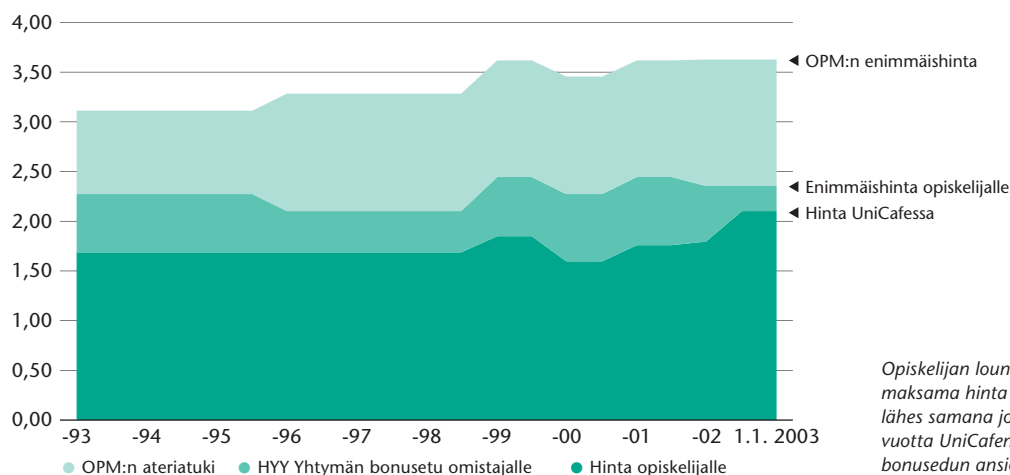
Ravintolat

Oy UniCafe Ab harjoittaa ravintolatoimintaa pääosin Helsingin yliopiston tiloissa. Toiminta käsittää henkilöstö- ja opiskelijaravintolat sekä juhlapalvelun, noutomyynnin ja kahvilatoiminnan. Vanhan ylioppilastalon toiminta on keskitetty erilliseen yhtiöön Oy Vanha Ylioppilastalo Ab:hen. Ravintolatoiminnasta valtaosa on omistajayhteisöille tarjottavaa laadukasta ja edullista lounaspalvelua opiskelijaravintoloissa.

Oy UniCafe Ab

UniCafen ravintoloiden vahvin kilpailutekijä on erittäin hyvä ruoan hinnan ja laadun suhde. Annokset suunnitellaan ottaen huomioon ravitsemukselliset ja terveystieteelliset ja lisäksi erikoisruokavaliota noudattavat asiakkaat löytävät tarjonnasta omat vaihtoehdot. Ravintoloissa pyritään tarjoamaan annoksia myös etnisiä ja kulttuurisia vaatimuksia ruokavaliolle asettaville erityisryhmille.

Opiskelijalounaan hintakehitys (euroa)



Opiskelijan lounaastaan maksama hinta on pysynyt lähes samana jo kymmenen vuotta UniCafen antaman bonusedun ansiosta.



UNICAFE PALVELEE *lounaalta juhlaan*

Toimintaympäristö

UniCafen henkilöstö- ja opiskelijaravintola-verkoston kehitys seuraa Helsingin yliopiston toimintojen kehittämistä. Vuonna 2002 yliopisto keskitti toimintojaan, jonka seurauksena UniCafen ravintoloiden määrä laski neljällä 21:een. Muutos toteutettiin yhdistämällä pienimpiä ravintoloita suuremmiksi.

Merkittävin muutos UniCafen toiminnassa vuonna 2002 oli siirtyminen alue-esimiesjärjestelmään ja neljään kampusalueeseen. Aiemmin jokainen ravintola organisoi toimintansa itsenäisesti, mutta uudessa järjestelmässä samaan ryhmään kuuluvia ravintoloita ohjataan kokonaisuutena. Muutoksen seurauksena joustavuus toiminnassa lisääntyy ja tehokkuuden odotetaan kehittyvän myönteisesti. Tavoitteena on myös parantaa ravintoloiden kannattavuutta.

HYY Yhtymässä kehitetty UniCard siirrettiin kokonaan UniCafen hallintaan vuoden lopussa. UniCard on UniCafen kanta-asiakasjärjestelmään kuuluva maksukortti, joka toimii myös opiskelijakorttina. Kortin avulla opiskelija-asiakkaat saavat tuntuvia bonusetuja ravintoloissa. Kortin ansiosta myös asiointi ravintoloiden kassalla on nopeaa ja sujuvaa.

Toiminnan laajuus ja kannattavuus

UniCafen liikevaihto vuonna 2002 oli 10,5 miljoonaa euroa, joka oli 3,5 % enemmän kuin vuonna 2001. Ravintoloiden toiminta on ollut tappiollista viimeisen kolmen vuoden aikana. Heikko kannattavuus on ollut seurausta muun muassa kustannustason noususta. Yhtiön periaatteiden mukaisesti näitä hintojen nousupaineita ei ole siirretty suoraan opiskelijoiden lounashintoihin vaan niitä on pyritty tasaamaan pitemmällä aikavälillä.

Myynnissä merkittävä muutos tapahtui syksyllä 2002, jolloin asiakasmäärät ja myynti alkoivat jälleen kasvaa. Muutos oli selkeä ja sitä edelsi pitkä heikomman kehityksen jakso. Syynä muutokseen arvioidaan olevan yleisen epävarmuuden lisääntyminen ja taloudellisen tilanteen heikkeneminen, mikä lisää edullisten ravintolapalveluiden suosiota.



Vanhan ylioppilastalon sijainti ja perinteikäs historia ovat omiaan luomaan hyvin erilaisille juhlille sopivan ilmapiirin.

Oy Vanha Ylioppilastalo Ab

Oy Vanha Ylioppilastalo Ab on keskittynyt Helsingin Vanhalla ylioppilastalolla tapahtuvaan ravintolatoimintaan. Toimintakonseptiin kuuluvat juhlapalvelut, klubit, tapahtumat ja Beercafe, joka edustaa kohtaamispaikkana toimivaa olut- ja viinikahvilakulttuuria.

Toimintaympäristö

Vanhalla järjestetään hyvin monenlaisia juhlatilaisuuksia. Konsertti- ja klubi-iltojen rinnalla tärkeimpiä palveluja ovat juhlatilaisuudet, joita viettävät yritykset ja muut organisaatiot. Vanhan vahvin kilpailuvaltti juhlapalvelussa on suuri ja koristeellinen juhlasali sekä vaihtoehtoiset arvokkaat pienemmät tilat, jotka mahdollistavat sellaisenaan hyvin erilaisten tilaisuuksien järjestämisen. Talon sijainti ja perinteikäs historia ovat omiaan luomaan hyvin erilaisille juhlille sopivan ilmapiirin.

Toiminnan laajuus ja kannattavuus

Vuonna 2002 Oy Vanha Ylioppilastalo Ab:n liikevaihto oli 2,6 miljoonaa euroa, joka oli 6 prosenttia vähemmän kuin vuotta aiemmin ja vuoden tulos jäi tappiolliseksi. Toimintaa hankaloitti muun muassa Aleksanterinkadun remontti, joka heikensi viihtyisyyttä erityisesti Vanhan Terassilla. Kesäisin auki olevan terassin myynti laski reilusti edellisvuodesta. Myös poikkeuksellisen kuuma kesä ohjasi terassiasiakkaita pois ydinkeskustasta ja terassien määrän kasvu keskustassa kiristi kilpailua.

Vanhaa kehitetään tulevaisuudessa entistä tehokkaammaksi juhlien pitopaikaksi. Suunnitelmassa on keittiön modernisointi ja sen siirto juhla-kerrokseen. Muutoksen myötä toiminnan tehokkuuden odotetaan kasvavan merkittävästi ja uuden päivittäisen ruokamyynnin odotetaan kasvattavan liikevaihtoa. Vuonna 2002 aloitettua Vanhan Ylioppilastalon ja UniCafen muiden ravintoloiden

Ravintolat-alan avainlukuja

	2002	2001
Liikevaihto, milj. €	13,1	12,9
Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä, milj. €	-0,2	-0,3
Sijoitettu pääoma, milj. €	2,7	2,6
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-7,7	-12,6
Bruttoinvestoinnit, milj. €	0,4	0,1
Henkilöstö keskimäärin	184	194

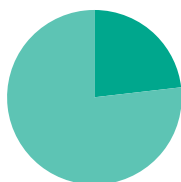


yhteisen myyntipalvelun kehitystyötä jatketaan edelleen parhaan mahdollisen toimintamallin löytämiseksi.

Ravintolatoiminnan tulevaisuuden näkymät

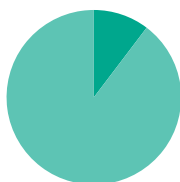
HYY Yhtymän ravintolatoiminnan markkinatilanteen ennakoidaan kehittyvän suotuisasti vuonna 2003. Asiakasmäärien ja myynnin kääntyminen kasvuun vuoden 2002 lopulla jatkui edelleen vuoden 2003 alussa. Edullisten ravintolapalveluiden suosion odotetaan lisääntyvän edelleen. Ravintolatoiminnan tavoitteena on yltää positiiviseen tulokseen vuonna 2003.

Toimialan henkilöstön osuus koko yhtymän henkilöstöstä, 2002



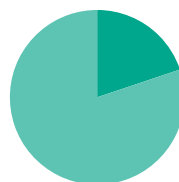
● Ravintolat 184
● Yhtymä 794

Henkilöstön jakauma toimialan yhtiöiden kesken, 2002



● Vanha 19
● UniCafe 165

Liikevaihdon jakauma toimialan yhtiöiden kesken, 2002



● Vanha 2,6 milj. €
● UniCafe 10,5 milj. €

Gaudeamus Kirjan kehityshankkeista ajankohtaisin on sähköisen kirjan pioneeritoimintaan liittyvä hanke, jonka tavoitteena on julkaista omasta tuotannosta ensimmäiset sähköiset rinnakkaisversiot vuonna 2003.

Muut yhtiöt

HYY Yhtymän muu liiketoiminta käsittää Oy Yliopistokustannuksen tietokirjojen kustannustoiminnan sekä kesähotellitoiminnan Oy Academica Hotels Ltd:ssä.

Oy Yliopistokustannus

Oy Yliopistokustannus tunnetaan yliopisto- ja muun korkeakouluyhteisön laatukustantajana, joka julkaisee teoksia Gaudeamus ja Otatieto-nimillä. Yhtiön tehtävänä on julkaista laadukkaita oppikirjoja ja tieteellisiä teoksia. Teokset toimivat samalla myös tietokirjoina, joiden vaikutus on akateemista maailmaa laajempi. Yhtiö pyrkii edistämään pitkä-

jänteisesti yliopisto- ja tiedeyhteisön toimintaa sekä vaikuttamaan myönteisesti omistajien ja yhtiön julkisuuskuvaan kulttuurista edistävän toimintansa kautta.

Gaudeamus Kirjan painopiste on humanistis-filosofis-yhteiskunnallisessa kirjallisuudessa. Erytisesti pyritään julkaisemaan filosofian, muiden humanististen alojen ja yhteiskuntatieteiden klassikoita sarjan muodossa, millä tavoitellaan niin parempaa näkyvyyttä kuin uusia lukijoitakin. Lisäksi kustannetaan valikoiden luonnontieteellisen, taloudellisen, teknisen ja erityisesti ympäristökirjallisuuden julkaisuja.

Muut yhtiöt, avainlukuja

	2002	2001
Liikevaihto, milj. €		
Oy Yliopistokustannus	0,7	0,7
Oy Academica Hotels Ltd	0,7	0,7
Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä, milj. €		
Oy Yliopistokustannus	0,0	0,0
Oy Academica Hotels Ltd	0,1	0,1

	2002	2001
Sijoitettu pääoma, milj. €	0,3	0,4
Sijoitetun pääoman tuotto, %		
Oy Yliopistokustannus	15,8	13,8
Oy Academica Hotels Ltd	86,9	66,4
Bruttoinvestoinnit, milj. €	0,0	0,0
Henkilöstö keskimäärin	8	8



Toiminnan laajuus ja kannattavuus

Yliopistokustannuksen liikevaihto vuonna 2002 oli 0,7 miljoonaa euroa, joka oli lähes sama kuin edellisvuonna. Taloudelliseksi tavoitteeksi on asetettu aktiivinen tietokirjallisuuden kustannustoiminta tappiota tuottamatta. Vuonna 2002 aloitettiin tekniikan teoksista tunnetun Otatiedon vähittäinen alasajo itsenäisenä tuloksikkonä. Otatiedon julkaisu-toimintaa kuitenkin jatketaan Gaudeamusen Otatieto-julkaisusarjassa myös tulevaisuudessa.

Oy Academica Hotels Ltd

Academica Hotels ylläpitää kahdessa opiskelijasuntolassa Helsingin keskustassa kesähotelli-toimintaa Hostel Academica -nimellä. Kesähotelli on avoinna kolme kuukautta vuodessa, jona aikana sen käyttöaste on lähes 80 prosenttia.

Hostel Academica tarjoaa asiakkailleen edullista ja hyvätasoista majoitusta keskeisellä paikalla. Kesähotellin toimintaa hoitavat innostuneet kesätyöntekijät, joiden tarjoama palvelun laatu on toistuvasti arvioitu erittäin hyväksi asiakastytyväisyystutkimuksissa.

Toiminnan laajuus ja kannattavuus

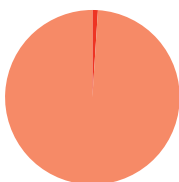
Hostel Academicalla on käytössään 215 huonetta, joita se markkinoi mm. retkeilymajajärjestön, hotellivarauskeskuksen ja internetin välityksellä. Käytännössä suurin osa varauksista tulee sähköisesti, jonka ansiosta kesähotellin toiminta on erittäin tehokasta. Hostelien liikevaihto vuonna 2002 oli 0,7 miljoonaa euroa ja toiminnan tulos oli voitollinen.

Yhtiöiden tulevaisuuden näkymät

Gaudeamus Kirjan kehityshankkeista ajankohtaisin on sähköisen kirjan pioneiritointaan liittyvä hanke, jonka tavoitteena on julkaista omasta tuotannosta ensimmäiset sähköiset rinnakkaisversiot vuonna 2003. Yhtiön näkemyksen mukaan sähköinen kirja ei syrjäytä perinteistä paperille painettua kirjaa, mutta löytänee käyttöympäristöjä, joilla se on taloudellisesti ja logistisesti vahva.

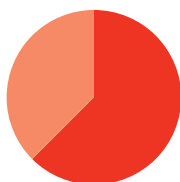
Academica Hotelsin tavoitteena on laajentaa toimintaansa, jotta pystytään turvaamaan tarvittava tuotekehitys ja nostamaan toiminnan laatutasoa yhä kiristyvässä kilpailussa. Hostel Academicalle myönnetty Viherä hotelli -tunnus pyritään uusimaan vuonna 2004.

Toimialan henkilöstön osuus koko yhtiön henkilöstöstä, 2002



● Muut Yhtiöt 8
● Yhtymä 794

Henkilöstön jakauma toimialan yhtiöiden kesken, 2002



● Yliopistokustannus 5
● Academica Hotels 3 (kesäaikana 10)

Liikevaihdon jakauma toimialan yhtiöiden kesken, 2002



● Yliopistokustannus 0,7 milj. €
● Academica Hotels 0,7 milj. €



Oy HYY-Yhtiöt Ab:n tarkoituksena on korkeatasoisen ja ammattimaisen johtamisen keinoin tukea HYY Yhtymän liiketoimintaa. Kantavia periaatteita on pyrkimys kustannustehokkaaseen toimintaan, jonka mukaisesti toimintamalleja kehitetään jatkuvasti.

Emoyhtiö

Oy HYY-Yhtiöt Ab on HYY Yhtymän hallinnointiyhtiö, joka johtaa suomalaisten tytäryhtiöidensä toimintaa omistajan määrittelemien tavoitteiden mukaisesti. Yhtiön tehtävänä on HYY Yhtymän organisointi ja strateginen johtaminen sekä rahoituksen ja sisäisten palvelujen järjestäminen yhtiömälle ja omistajalle. Yhtiö myös tutkii ja käynnistää uuteen liiketoimintaan tähtäävät hankkeet sekä vastaa koko yhtymää koskevista kehityshankkeista ja pitkäjänteisestä sijoitustoiminnasta. Yhtiö ei pyri jakokelpoiseen erillistulokseen.

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n tarkoituksena on korkeatasoisen ja ammattimaisen johtamisen keinoin tukea HYY Yhtymän liiketoimintaa. Kantavia periaatteita on pyrkimys kustannustehokkaaseen toimintaan, jonka mukaisesti toimintamalleja kehitetään jatkuvasti.

Yhtiön rooliin kuuluu mahdollisuus ottaa liiketoiminnallisia riskejä uusien liiketoimintojen kehittämiseksi. Toimintaa ohjaavat kuitenkin omistajayhteisön asettamat periaatteet, joiden mukaisesti HYY:n toiminnan turvaaminen pitkällä aikavälillä

Osakeyhtiökonsernin emoyhtiön avainlukuja

	2002	2001
Liikevaihto, milj. €	1,6	1,6
Tulos ennen veroja ja satunnaisia eriä, milj. €	-0,5	-0,0
Sijoitettu pääoma, milj. €	15,8	15,4
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-0,9	1,9
Sijoitetun pääoman tuotto sijoitustoiminnalliset myyntivoitot mukaan lukien, %	-0,9	53,9
Bruttoinvestoinnit, milj. €	0,1	0,0
Henkilöstö keskimäärin	19	20



on yhtiön tärkein tehtävä. Liiketoiminnalliset riskit arvioidaan aina tätä periaatetta kunnioittaen.

IT-kehitystyö keskeisessä asemassa

Yhtiön toimintamallina on käynnistää uudet hankkeet emoyhtiössä ja siirtää ne käynnistysvaiheen jälkeen erillisiin yhtiöihin. Tätä periaatetta noudattaen käynnistettiin esimerkiksi vuonna 1997 UniCard-maksukorttiliiketoiminta, joka vuonna 2000 yhtiöitettiin Oy UniCard Ab:ksi.

Vuoden 2003 alusta lukien UniCard-liiketoiminta siirrettiin kokonaan kordin pääkäyttäjän Oy UniCafe Ab:n hallintaan sisäisellä kaupalla. Samalla Oy UniCard Ab:n nimi muutettiin Oy Uni-IT Ab:ksi ja siitä tuli Oy HYY-Yhtiöt Ab:n kokonaan omistama tytäryhtiö.

Oy Uni-IT Ab osti emoyhtiöltään vuoden 2003 alussa yhtiön tietohallintopalvelut ja se vastaa nyt yhtiön kotimaisen osan tietohallintopalveluiden tuottamisesta. Muutoksen tavoitteena on varmistaa HYY Yhtiön tietohallinto-

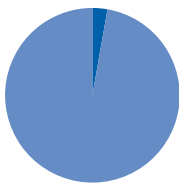
palvelujen säilyminen laadukkaina ja mahdollistaa uusien IT-hankkeiden tehokas läpivienti nopeasti muuttuvassa toimintaympäristössä. HYY-Yhtiöiden tavoitteena on varmistaa kilpailukyvyyn säilyminen myös tältä osin uuden toimintamallin avulla.

Paperiton toiminta etenee

Vuonna 2002 siirryttiin yhtiön kaikissa suomalaisissa yksiköissä paperittomaan ostolaskujen kiertoon. Heti järjestelmän käyttöönoton jälkeen käynnistettiin hanke sähköisen arkistoinnin järjestämiseksi. Tavoitteena näissä hankkeissa on muun muassa vähentää liiketoiminnan rutiinien vaatimaa työmäärää, parantaa kustannustehokkuutta, helpottaa tiedon käyttämistä liiketoiminnan ohjauksessa sekä vähentää paperin käyttöä.

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n liikevaihto oli vuonna 2002 1,6 miljoonaa euroa

Emoyhtiön henkilöstön osuus koko yhtiön henkilöstöstä, 2002



● Emoyhtiö 22
● Yhtymä 794



Henkilöstö

Henkilöstö pitää HYY Yhtymää
hyvämaineisena ja turvallisena
työnantajana, jota voi mielellään
suositella tutuilleenkin.

Vuonna 2002 HYY Yhtymän palveluksessa oli 794 henkilöä, joista 28 % oli miehiä ja 72 % naisia. Yli 60 % yhtymän työntekijöistä työskentelee ulko-
mailla matkailualan palveluksessa.

HYY Yhtymän henkilöstöstrategia

Kotimaan toimintojen (pois lukien KILROYn Suomen tytäryhtiö) henkilöstöstrategian tavoitteena on turvata yhtymän eri liiketoimintayksiköille niiden toiminnalliseen tavoitetasoon oikein mitoitettu, osaava ja motivoitunut henkilöstö sekä tämän henkilöstön saatavuus ja riittävä pysyvyys.

Oikein mitoitettu

Kotimaassa ravintola-ala työllistää eniten henkilökuntaa. Vuonna 2002 Oy UniCafe Ab:n ja Oy Vanha Ylioppilastalo Ab:n palveluksessa oli 184 henkilöä eli 65 % koko yhtymän kotimaan henkilöstöstä (pois lukien KILROYn Suomen tytäryhtiö). Varsinkin ravintola-alan haasteena on mitoittaa henkilömäärä työn mukaan eli pystyä ottamaan huomioon toiminnan kausiluonteisuus sekä viikko- että vuosisitasolla.

Osaava

HYY Yhtymä kannustaa henkilöstöään täydentämään osaamistaan koulutuksella mm. osallistumalla kustannuksiin osittain tai kokonaan tai suomalla mahdollisuuden työajan tai liukumavapaiden käyttämiseen. Yhtymä kannustaa henkilöstöään myös suorittamaan perustutkintoa seuraavia tutkintoja. Henkilöstön kanssa käydään säännöllisesti kehityskeskusteluja.

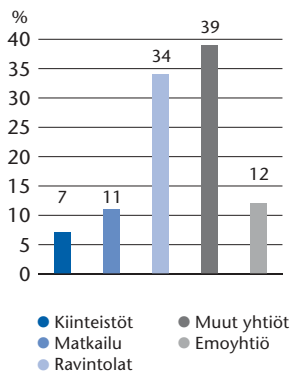
Motivoitunut

Vuoden 2002 syksyllä tehtiin toisen kerran koko kotimaista henkilöstöä koskeva ilmapiiritutkimus. Tulokset kertovat työntekijöiden hyvästä työmotivaation tasosta. HYY Yhtymää pidetään hyvämaineisena ja turvallisena työnantajana, jota voi mielellään suositella tutuilleenkin. Ylioppilaskunta on turvallinen taustaomistaja. Henkilöstön käsityksen mukaan yhtymä toimii arvojensa mukaisesti eli pitkäjänteisesti ja vastuullisesti sekä lakien ja hyvien tapojen mukaan. Henkilöstöllä ei ole vaikeuksia hyväksyä myöskään ylioppilaskunnan arvomaailmaa.

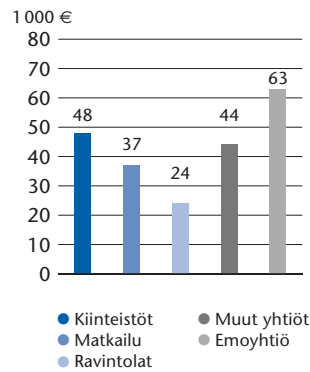
Yhteishenki yhtiöissä on parantunut verrattuna edelliseen tutkimukseen. Työntekijät kokivat, että johto kohtelee kaikkia tasapuolisesti ja oikeudenmukaisemmin kuin aikaisemmin. Työssä on helppo toimia, koska päämäärät, tavoitteet ja valtuudet ovat selkeät. Työtehtävät koetaan kannustavina ja niistä saa onnistumisen elämyksiä. Työstä kannetaan paljon vastuuta, siitä ollaan innostuneita ja HYY Yhtymään tullaan mielellään töihin. Palkkausjärjestelmän kehittäminen antaa edelleen haasteita.



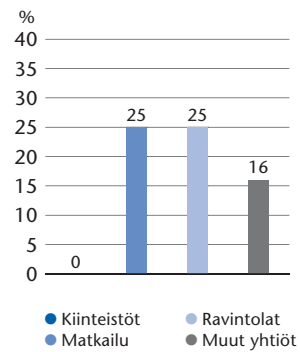
Henkilöstökulujen osuus liikevaihdosta toimialoittain



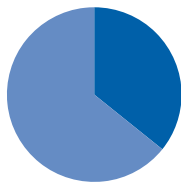
Henkilöstökulut henkeä kohden toimialoittain



Vakituisen henkilöstön vaihtuvuus

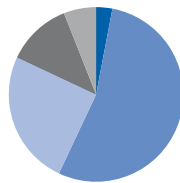


Henkilöstön jakauma Suomessa/mualla



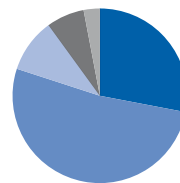
● Suomi 35,8 %
● Ulkomaat 64,2 %

Henkilöstön ikäjakauma



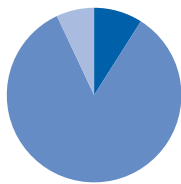
● alle 20 v. 3 %
● 20–29 v. 54 %
● 30–39 v. 25 %
● 40–49 v. 12 %
● yli 50 v. 6 %

Palvelusvuodet HYY Yhtymässä



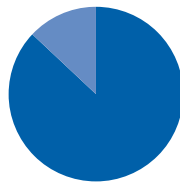
● alle 1 v. 28 %
● 1–5 v. 52 %
● 6–10 v. 10 %
● 11–20 v. 7 %
● yli 20 v. 3 %

Koulutustaso



● Peruskoulu 9 %
● Peruskoulun jälkeinen tutkinto 84 %
● Korkeakoulututkinto 7 %

Työsuhteen laatu



● Vakituinen 87 %
● Määräaikainen 13 %



Yhteiskuntavastuu

HYY Yhtymän arvojen mukaisesti yhtymässä yleisenä lähtökohdانا on aina lainsäädännön ja hyvän käytännön noudattaminen. Samoin pyritään määrätietoisesti edelläkävijänä vastaamaan sidosryhmiemme ja erityisesti omistajamme odotuksiin yhteiskuntavastuun tasosta.

Yhtymässä käytetään yleisesti vakiintunutta tapaa jakaa yhteiskuntavastuu kolmeen tekijään: taloudelliseen vastuuseen, sosiaaliseen vastuuseen ja ympäristövastuuseen. HYY Yhtymän yhteiskuntavastuun suuntaviivat on määritelty omistajan hyväksymässä strategia-asiakirjassa.

Taloudellinen vastuu

HYY Yhtymässä taloudellinen vastuu tarkoittaa pitkäjänteistä yritystoimintaa. Toiminnassa ei pyritä itseisarvoiseen liikevaihdon kasvattamiseen vaan tärkeämpää on tulos ja operatiivinen kassavirta. Yhtymä harjoittaa yritys- ja sijoitustoimintaa kohtuullisin riskein, toimialoittain määritellyin voittotavoittein, eettisesti ja ympäristöön nähden vastuullisin toimintatavoin. Tehokkaan ja kannattavan toiminnan kautta luodaan edellytykset kantaa sosiaalista- ja ympäristövastuuta.

HYY Yhtymän voitonjaon turvin Helsingin yliopiston ylioppilaskunta voi toteuttaa ihanteitaan ja palvella jäseniään. Lisäksi opiskelijaravintolayhtiö Oy UniCafe Ab jakaa omistaja-asiakkaille suorana ateriatukena osuuden omasta tuloksestaan.

Sosiaalinen vastuu

HYY Yhtymä huomioi toimintansa sosiaaliset ja yhteiskunnalliset vaikutukset. Sosiaalinen vastuu keskittyy yhtymässä pääasiassa omaan henkilöstöön. Yhtymä panostaa hyvään työympäristöön. Henkilöstön hyvinvoinnin ja osaamisen tukeminen on tärkeä osa yhtymän sosiaalista vastuuta.

Henkilöstöasioista on kerrottu enemmän edellisellä aukeamalla.

Yhtymä edistää eettisesti perusteltujen tuotteiden, kuten esimerkiksi Reilun kaupan tuotteiden käyttöä. Yhtymä valitsee terveellisiä ja turvallisia tuotteita ja eettiset normit täyttäviä tavarantoimittajia.

Ympäristövastuu

Ympäristöasiat ovat olennainen ja jokapäiväinen osa yhtymän toimintaa ja sen kehittämistä. Yhtymän ympäristöohjelma uusittiin vuonna 2001.

Koulutus-, tutkimus- ja kehitystoiminnan avulla pyritään olemaan tietoisia oman toiminnan ympäristövaikutuksista. Päätöksenteossa ja ratkaisuisissa pyritään olemaan muuntautumiskykyisiä ympäristömyönteiseen suuntaan ja kykeneviä korjaaviin toimenpiteisiin. Ympäristöjärjestelmää ylläpidetään ja parannetaan asettamalla uusia ja vaativampia ympäristötavoitteita ja soveltamalla järjestelmää tarvittaessa uusiin toimintoihin.

Asiakkaiden kanssa ollaan ympäristöasioissa avoimessa vuorovaikutuksessa. Asiakkaille tarjotaan mm. reilun kaupan tuotteita sekä edistetään ympäristömerkityn sähkön käyttöä vuokralaisten keskuudessa.

Noudatettavat ympäristöperiaatteet

Yhtymän kaikessa toiminnassa noudatetaan ympäristölakeja ja -määräyksiä sekä muita viranomaismääräyksiä ja vaatimuksia. Lisäksi yhtymän kaikessa toiminnassa:

- ehkäistään jätteiden syntyä
- edistetään uudelleenkäyttöä ja kierrätystä
- hävitetään syntyvä jäte turvallisesti ja vastuullisesti
- käytetään raaka-aineita, energiaa ja vettä säästeliäästi ja tehokkaasti



- edistetään ympäristöystävällisiä, kierrätettäviä ja uusiutuvien luonnonvarojen hyödyntämiseen perustuvia hankintoja
- pyritään poistamaan toiminnan ympäristölle tai terveydelle vaarallisia tai haitallisia vaikutuksia
- luodaan edellytyksiä hyvälle ja terveysttä edistävälle työympäristölle
- edellytetään koko hankintaketjun yhteistyökumppaneiden sitoutumista yhtymän ympäristöperiaatteiden mukaisiin toimintatapoihin

Uusissa investoinneissa kuten ns. kolmannen ylioppilastalon rakentamisessa valitaan mahdollisuuksien mukaan ympäristöteknisesti ja taloudellisesti mahdollisimman tehokkaat ja kehittyneet ratkaisut. Investointipäätöksissä painotetaan erityisesti laitteiden energiansäästöominaisuuksia, kestävyyttä, korjattavuutta, kierrätettävyyttä ja materiaalien ympäristöystävällisyyttä.

Saavutettuja tavoitteita

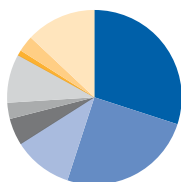
Vuodelle 2002 asetetuista tavoitteista 86 % toteutui vuoden loppuun mennessä. UniCafessa tarjot-

tujen luomutuotteiden osuus kaikista tuotteista vuonna 2002 oli 2,5 %. Jätehuolto-ohjeistusta parannettiin sekä Vanhalla Ylioppilastalolla että HYY Kiinteistöissä. HYY Yhtymän taloushallinnossa siirryttiin sähköiseen laskujen kierrätysjärjestelmään.

Tulevia tavoitteita

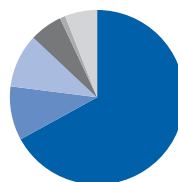
Emoyhtiössä jatketaan taloushallinnon toimintojen muuttamista sähköiseksi. HYY Kiinteistöt jatkaa vuokralaisten kouluttamista ympäristöasioissa. Ravintola-alalla lisätään entisestään suomalaisten, luomu- ja Reilun Kaupan tuotteiden käyttöä sekä panostetaan asiakas- ja alihankkijatiedotukseen ympäristöasioissa. Käytettävien luomutuotteiden tavoite on 3,5 %. Kustannusalalla kirjatutuotantoa siirretään sähköiseen muotoon. Oy Academica Hotels Ltd pyrkii uusimaan vuonna 2001 saavutetun Vihreä Hotelli -tunnuksen.

HYY Yhtymä
ekologiset hankinnat 2002
yhteensä 328 457 euroa



- Luomutuotteet 30 %
- Kertakäyttötuotteet 25 %
- Pesuaineet 11 %
- Paperitavarat 5 %
- Biojäte ja kierrätys 3 %
- Ekopainatukset 9 %
- Värikasettien uusiointi 1 %
- Muut uusio/ekotuotteet 3 %
- Ekosähkö 13 %

UniCafe
luomutuotehankinnat 2002
yhteensä 96 682 euroa



- Leipomotuotteet 67 %
- Vihannekset ja juurekset 10 %
- Einekset 10 %
- Kahvi 6 %
- Makeiset 1 %
- Muut luomutuotteet 6 %



Hallinto ja johtaminen 27.3.2003

YHTYMÄN OMISTAJA

Helsingin yliopiston ylioppilaskunta HYY on perustettu vuonna 1868. Jäseniä ylioppilaskunnassa on yli 30 000. Ylioppilaskunnan jäseniä ovat kaikki Helsingin yliopistossa alempaa tai ylempää korkeakoulututkintoa suorittavat opiskelijat. Myös jatko-opiskelijat voivat halutessaan liittyä HYY:n jäseniksi. Ylioppilaskunta voi sääntöjensä mukaan hyväksyä jäsenikseen myös muita yliopiston opiskelijoita. Ylioppilaskunta toimii jäsenistönsä yhdyssiteenä ja edistää heidän yhteiskunnallisia, sosiaalisia ja henkisiä sekä opiskelemaan ja opiskelijan asemaan yhteiskunnassa liittyviä pyrkimyksiään.

Ylioppilaskunta rahoittaa toimintansa jäsenmaksuilla ja tuloutuksilla HYY Yhtymän voitonjakoon perustuvasta käyttörahastonsa pääomasta. Viime vuosina jäsenmaksujen osuus on ollut noin kolmasosa toiminnan rahoituksesta. Loput kaksi kolmasosaa on tuloutettu käyttörahastosta.

PÄÄTÖSVALTA YLIOPPILASKUNNASSA JA HYY YHTYMÄSSÄ

Ylioppilaskunnan edustajisto

Ylioppilaskunnan ylintä päätösvaltaa käyttää jäsenten joka toinen vuosi yleisillä ja suhteellisilla vaaleilla valitsema 60-jäseninen edustajisto. Edustajisto hyväksyy HYY Yhtymän omistajastrategia-asiakirjan ja asettaa siten yritystoiminnan päämäärät ja keskeiset tavoitteet. Lisäksi edustajisto päättää HYY Yhtymän hallintoneuvoston selonteon perusteella vuotuisista yhtymän emoyhteisön eli HYY:n kiinteistötalouden sijoitus- ja riskipuitteista. Edustajisto vahvistaa yhtymän emoyhteisön vuotuisen tavoitebudjetin sekä päättää emoyhteisön tilinpäätöksen vahvistamisesta ja vastuuvapauden myöntämisestä. Edustajisto valitsee ja vapauttaa ylioppilaskunnan talousjohtajan sekä HYY Yhtymän emoyhteisön tilintarkastus-

yhteisön, joka toimii myös Oy HYY-Yhtiöt Ab:n ja sen konsernin tilintarkastajana.

Ylioppilaskunnan puheenjohtaja **Sanna Hellström**, eläinlääket. lis.

Ylioppilaskunnan varapuheenjohtajat

Nora Malin, valtiot. maist.
Merja Berglund, oikeust. kand.

Jäsenet

60 yleisillä vaaleilla kahdeksi vuodeksi kerrallaan valittua ylioppilaskunnan jäsentä

YLIOPPILASKUNNAN HALLITUS

Ylioppilaskunnan hallituksen valitsee edustajisto kalenterivuodeksi kerrallaan. Hallitus hyväksyy edustajistolle esitettävät esitykset HYY Yhtymän omistajastrategia-asiakirjaksi, emoyhteisön vuotuisiksi sijoitus- ja riskipuitteiksi ja kiinteistöjen tavoitebudjetiksi. Ylioppilaskunnan hallitus toimii Oy HYY-Yhtiöt Ab:n yhtiökokouksena sekä valitsee HYY Yhtymän hallintoneuvoston, HYY Yhtymän hallituksen sekä kiinteistöjohtokunnan.

Puheenjohtaja

Lauri Korkea-osa, valtiot. yo

Varapuheenjohtaja

Hanna Jäntti, fil. yo

Riitta Heinsalo, hum. kand.

Maria Hollmén, lääket. kand.

Riina Kontkanen, fil. yo

Immi Kormi, hammaslääket. yo

Jenni Kyrönlahti, fil. yo

Ida Käll, ped. stud.

Hanna-Mari Mäkinen, oikeust. yo

Nina Paakkunainen, fil. yo

Walter Rydman, fil. maist.

Hannu Savolainen, valtiot. yo

Ville Väkeväinen, teol. yo

HYY YHTYMÄN HALLINTONEUVOSTO

Hallintoneuvoston valitsee ylioppilaskunnan hallitus ja se koostuu 12–18 jäsenestä. Hallintoneuvoston toimikausi on varsinaisten yhtiökokousten välinen aika eli noin vuosi.

Hallintoneuvosto toimii HYY Yhtymän ja Oy HYY-Yhtiöt Ab:n hallintoneuvostona. HYY Yhtymän hallitus tuo hallintoneuvoston käsiteltäväksi yhtymäkokonaisuuden kannalta merkittävät ja periaatteelliset asiat. Hallintoneuvosto antaa selontekoja tai lausuntoja edustajistolle ja ylioppilaskunnan hallitukselle eri päätösasiakirjoista. Hallintoneuvosto valitsee ja vapauttaa Oy HYY-Yhtiöt Ab:n toimitusjohtajan.

Puheenjohtaja

Jukka Nohteri, oikeust. yo

Varapuheenjohtaja

Jussi Huovila, maat. ja metsät. yo

Jäsenet

Teemu Alaranta, fil. yo

Anna Anttinen, valtiot. yo

Sebastian Gripenberg, pol. stud.

Johanna Haapala, hum. kand.

Mari Haltia, fil. ja valtiot. yo

Anna Koikkalainen, fil. ja valtiot. yo

Päivi Lahti, eläinlääket. kand.

Hanna Mäkinen, fil. yo

Johanna Nuorteva, teol. yo

Esa Perkiö, fil. yo

Antti Pätiälä, oikeust. yo

Laura Rissanen, valtiot. ja kauppat. yo

Hannes Saarinen, oikeust. yo

Aija Salo, valtiot. yo

Vesa Vuorenkoski, valtiot. ja

oikeust. yo

Ville Ylikahri, fil. maist.

HYY YHTYMÄN HALLITUS

HYY Yhtymän hallitus toimii yhtymän emoyhteisön eli HYY:n kiinteistötalouden sekä Oy HYY-Yhtiöt Ab:n ja sen konsernin hallituksenä. Yhtymähallitus koostuu 6–9 jäsenestä. Henkilökunnan edustajalla on kokouksissa läsnäolo- ja puheoikeus. Hallituksen kokoonpanosta noin puolet valitaan ylioppilaskunnan opiskelijoista ja loput ulkopuolisista asiantuntijajäsenistä. Puheenjohtaja valitaan ylioppilaskunnan hallituksen keskuudesta. Ns. opiskelijajäsenillä puheenjohtaja mukaan lukien on päätösennemmistö



HYY Yhtymän hallitus vasemmalta lukien: Mika Ihamuotila, Elina Sojonen, Isto Havu, Kaisa Siitonen, Jaakko Hietala, Mikko Alakare, Kerstin Rinne, Hannu Savolainen, Harri Tanhuanpää ja Mikko Myllys.

heidän ollessaan yksimielisiä. Asiantuntijajäsenet valitaan kaksivuotiskaudeksi, muut valitaan vuosittain.

HYY Yhtymän hallituksen päätehtävänä on johtaa yhtymän toimintaa lakien, HYY:n sääntöjen ja Oy HYY-Yhtiöt Ab:n yhtiöjärjestyksen mukaan. Yhtymähallituksen käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi on alistettava ainakin tytäryhtiöiden perustamis-, hankinta-, sulautumis-, lopetus- tai myyntipäätökset, kilpailustrategiat, toimintasuunnitelmat, tavoitebudjetit, merkittävät investoinnit, tilinpäätössuunnitelma ja voitonjakoesitys. Yhtymähallitus valvoo Oy HYY-Yhtiöt Ab:n konserniin kuuluvien yhtiöitten hallitusten toimintaa. Yhtymähallitus huolehtii johtamisen tukemisesta, valvonnasta ja arvioinnista.

Puheenjohtaja

Hannu Savolainen, fil. yo ja valtiot. yo hallituksessa vuodesta 2002

Varapuheenjohtaja

Mikko Alakare, oikeust. yo hallituksessa vuodesta 2001

Jäsenet

Isto Havu, fil. yo hallituksessa vuodesta 2001

Mikko Myllys, fil. yo ja teol. yo hallituksessa vuodesta 2002

Elina Sojonen, valtiot. yo hallituksessa vuodesta 2002

Jaakko Hietala, oikeust. kand., asianajaja Asianajotoimisto Fennica Oy, osakas hallituksessa vuosina 1993–1995 ja vuodesta 2000

Mika Ihamuotila, kauppat. toht. Sampo Oyj, varatoimitusjohtaja hallituksessa vuodesta 1996

Kerstin Rinne, varatuomari SanomaWSOY Oyj, lakiasioista ja suunnittelusta vastaava johtaja hallituksessa vuodesta 1999

Harri Tanhuanpää, valtiot. maist. ja MBA Oy Rettig Ab, Group Treasurer hallituksessa vuodesta 1994

Henkilökunnan edustaja

Kaisa Siitonen hallituksessa vuodesta 1997

KILROY TRAVELS INTERNATIONAL A/S:N HALLITUS

Hallituksen tehtävät on määritelty Tanskan osakeyhtiölaissa ja sen edellyttämässä hallituksen työjärjestyksessä. Tämän lisäksi pääomistajien välisessä osakassopimuksessa on sovittu hallituksen rakenteeseen, tehtäviin ja työskentelyyn liittyviä periaatteita. Hallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja muodostavat työvaliokunnan (Executive Board).

Puheenjohtaja

Tapio Kiiskinen, ekonomi, kauppaneuvos hallituksessa vuodesta 1991

Varapuheenjohtaja

Christian Frigast, cand. polit. Axcel IndustriInvestor a.s., Managing Director and CEO hallituksessa vuodesta 1998

Jäsenet

John Dueholm, cand. merc. SAS Group, Executive Vice President hallituksessa vuodesta 1999

Lars Liebst

Tivoli A/S, Managing Director hallituksessa vuodesta 2001

Linnea Meder, ekonomi, eMBA HYY Yhtymä, toimitusjohtaja hallituksessa vuosina 1993–1997 ja vuodesta 2002

Kaj Storbacka,

kauppat. toht. ja dipl. ins. CRM Group Ltd, hallituksen puheenjohtaja hallituksessa vuodesta 2000

Lars Thuesen, cand. polit. hallituksessa vuodesta 2002

Odd Wilhelmsen, dipl. ekon.

Studentsamskipnaden i Oslo, Financial Manager hallituksessa vuodesta 1998

Henkilökunnan edustaja

Robert Doeleman

KILROY travels International A/S, Product Manager hallituksessa vuodesta 2000



HYY Yhtymän Suomen johtajisto vasemmalta lukien: Marjo Berglund, Yrjö Herva, Arja Kosonen, Linnea Meder, Jukka Leinonen, Kati Salmivaara.

HYY Yhtymän toimitusjohtaja ja yhtymän johtajisto

HYY Yhtymän toimitusjohtaja toimii ylioppilaskunnan talousjohtajana, jonka vastuulla on mm. yhtymän emoyhteisön HYY:n kiinteistötalous. Hän toimii myös Oy HYY-Yhtiöt Ab:n ja sen konsernin toimitusjohtajana.

Yhtymän kotimaisen osan johtajistoon kuuluvat yhtymän toimitusjohtaja puheenjohtajana, toimialastaan tai yhtiöstään vastaavat johtajat ja omasta yksiköstään vastaavat apulaisjohtajat.

Yhtymän alakonsernilla KILROY travels International A/S:llä on oma johtoryhmänsä.

HYY Yhtymän Suomen johtajisto

Linnea Meder, s. 1947
Ekonomi, eMBA
Yhtymän toimitusjohtaja
Ylioppilaskunnan talousjohtaja
Hallituksen puheenjohtaja: Oy Yliopistokustannus, Oy Academica Hotels Ltd
HYY:n ja HYY Yhtymän palveluksessa vuodesta 1973

Marjo Berglund, s. 1964

Ekon. mag.
Talous- ja IT-johtaja
Toimitusjohtaja: Oy Yliopistokustannus ja Oy Academica Hotels Ltd
Johtaja: Oy Vanha Ylioppilastalo Ab
Operatiivinen johtaja: Oy HYY-Yhtiöt Ab
Toimitusjohtajan varamies muissa paitsi kiinteistöasioissa.
HYY Yhtymän palveluksessa vuodesta 1992

Yrjö Herva, s. 1961

Maat. ja metsät. kand.
Johtaja: Kaivopiha Oy, HYY Kiinteistöt
Toimitusjohtajan varamies kiinteistöasioissa.
HYY Yhtymän palveluksessa vuodesta 1990

Arja Kosonen, s. 1964

Valtiot. maist.
Johtaja: Oy UniCafe Ab
HYY Yhtymän palveluksessa vuodesta 1991

Jukka Leinonen, s. 1957

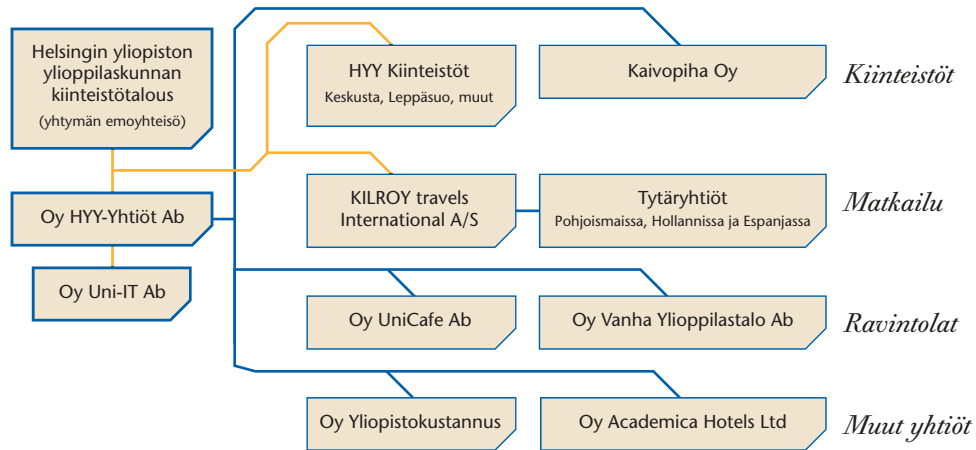
Dipl.ins.
Apulaisjohtaja: Kaivopiha Oy
Isännöinti, asiakaspalvelu ja rakennuttamistehtävät.
HYY Yhtymän palveluksessa vuodesta 1995

Kati Salmivaara, s. 1964

Apulaisjohtaja: Oy HYY-Yhtiöt Ab, yhtymäviestintä ja UniCard-toiminto.
Operatiivinen johtaja: Oy Academica Hotels Ltd
HYY Yhtymän palveluksessa vuodesta 1988

Vuoden 2002 lopussa HYY Yhtymän johtajien keski-ikä oli 41 vuotta.
Naisia johtajista oli 6 ja miehiä 6.
Johtajien keskimääräinen palvelusaika yhtymässä oli noin 9 vuotta.

Organisaatio 1. tammikuuta 2003



KILROY travels International A/S:n johtoryhmä

Mogens Jønck, s. 1953

Cand. merc.

Toimitusjohtaja:

KILROY travels International A/S

Hallitusten puheenjohtaja:

KILROY travels International

A/S:n tytäryhtiöt

HYY Yhtymän palveluksessa

vuodesta 1999

Anne-Marie Hertz, s. 1958

Cand. merc.

Talous- ja IT-johtaja

HYY Yhtymän palveluksessa

vuodesta 2000

Peter Cramon, s. 1970

Cand. merc

Johtaja: E-business/
Business development

HYY Yhtymän palveluksessa

vuodesta 2001

Annelise Dam Larsen, s. 1956

Johtaja: MyPlanet

HYY Yhtymän palveluksessa

vuodesta 1999

Michael Kirk-Jensen, s. 1964

Cand. merc.

Johtaja:

KILROY Individual Travel

HYY Yhtymän palveluksessa

vuodesta 1991

Allan Qvist, s. 1970

Johtaja:

KILROY Group Travel A/S

HYY Yhtymän palveluksessa

vuodesta 2001

KILROY travels International A/S :n johtoryhmä vasemmalta lukien: Hallituksen puheenjohtaja Tapio Kiiskinen, Peter Cramon, Anne-Marie Hertz, Mogens Jønck, Allan Qvist, Annelise Dam Larsen, Michael Kirk-Jensen.





Hallituksen toimintakertomus

TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN KEHITYS

Kiinteistömarkkinoiden yleiskuva on tasapainoinen, vaikka tällä hetkellä markkinoilla onkin olemassa selkeästi toisistaan poikkeavia erillisiä kehityssuuntauksia. Tilamarkkinoiden vuokratyösynässä on laskeva trendi etenkin toimistopuolella. Liiketilamarkkinoilla kysyntä jatkuu hyvänä ja tuotannollisissa tiloissa vakiintuneena. Toimistopuolella yritysten varovaisuus on pitänyt tilakysynnän alhaisena jo kohta kaksi vuotta. Myöskään julkisella sektorilla ei ole paineita tai mahdollisuuksia toimistotilan käytön lisäämiseen. Toimistomarkkinakysynnälle on tyyppillistä aluekohittaiset erot. Tyhjän tilan lisääntymisestä huolimatta eivät keskimääräiset vajaakäyttöasteet kuitenkaan ainakaan toistaiseksi ole nousseet hälyttävän korkealle tasolle.

Yleisillä vuokrausmarkkinoilla toimistotilojen tarjonta Helsingin keskustassa oli noin 60 000 m² alkuvuodesta 2003. Toimistotilojen vajaakäyttö Helsingissä nousi vuoden aikana alle 2 prosentista noin 5 prosenttiin, jota voi vielä pitää hyvin toimivien markkinoiden tavanomaisena tilanteena. Myymälä- ja ravintolatilojen kysyntä Helsingin ydinkeskustassa säilyi kohtuullisen hyvänä, mutta tilahakijoiden investointihalukkuus tiloihin on laskenut huomattavasti.

HYY Yhtymä

Liikevaihdon tarkastelu toimialoittain:

Milj. euroa	2002	2001	Muutos, %
Kiinteistöt (HYY Kiinteistöt, Kaivopiha Oy)	12,2	11,9	+3
Matkailu (KILROY travels -al konserni)	193,8	206,5	-6
Ravintolat (Oy UniCafe Ab, Oy Vanha Ylioppilastalo Ab)	13,1	12,9	+2
Muut yhtiöt (Oy Yliopistokustannus, Oy Academica Hotels Ltd)	1,5	1,4	+6
Sisäisiä palveluja tuottavat yhtiöt ^{*)} (Oy HYY-Yhtiöt Ab ja Oy UniCard Ab)	0,2	0,2	-
YHTEENSÄ	220,8	232,9	-5

^{*)} sisäinen myynti eliminoitu

Vuosi 2002 oli toinen vaikea vuosi koko matkailuteollisuudelle. Kansainvälisen terrorismin pelko yhdistettynä keskeisten markkina-alueiden taloudelliseen taantumaan heikensi erityisesti vuoden loppupuolella lisääntyvästi myynnin kehitystä erityisesti Euroopan ulkopuolelle ja Eurooppaan suuntautuvassa matkustamisessa. Euroopassa halpalentoyhtiöiden aggressiivinen tunkeutuminen markkinoille aloitti rajun hintasodan ja taistelun markkinaosuuksista. Perinteisten lentoyhtiöiden vastatoimien seurauksena Euroopan sisäisten lentojen hintataso oli kannattamaton kaikille alan toimijoille.

Vuoden aikana matkatoimistojen toimintaa ja siten kustannusrakenteen määrittelyä heikensi kysynnän poikkeuksellisen suuret heilahtelut. Alkuvuonna kysyntä alkoi elpyä lupaavasti syyskuun 2001 tapahtumien jälkeisestä tilanteesta. Kesästä 2002 lähtien loppuvuotta kohti kiihtyen kysyntä heikkeni voimakkaasti uudelleen.

Opiskelijaruokailun kysyntä on edelleen vakaa. Nuorten aikuisten opiskelukäytännöt ovat muuttumassa siten, että yliopiston tiloissa ei käydä yhtä aktiivisesti kuin aikaisemmin. Anniskeluravintolatoiminnassa kapasiteetti ja kilpailu Helsingin keskustassa lisääntyi kaikissa ravintolasegmenteissä. Suomen

majoitusliikkeissä yöpymisten kokonaismäärä väheni vajaan prosentin vuoteen 2001 verrattuna. Ennen vuotta 2002 yöpymisten kokonaismäärä kasvoi vuodesta 1994 lähtien.

LIKEVAIHTO

Yhtymän liikevaihto 220,8 milj. euroa väheni edelliseen vuoteen verrattuna 5 %.

Yhtymän emoyhteisön ja kotimaisten yhtiöiden liikevaihto muodosti 22 % kokonaisliikevaihdosta. Loput 78 % muodostuu matkailualan alakonsernin ulkomaisten yhtiöiden liikevaihdosta.

TOIMIALAT

Kiinteistöt

Kiinteistöjen (HYY Kiinteistöt ja Kaivopiha Oy) liikevaihto 12,2 milj. euroa kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna 2,5 %. Voitto suunnitelman mukaisten 1,5 milj. euron poistojen ja 1,1 milj. euron nettokorkomenojen ja Oy HYY-Yhtiöt Ab:lta saatujen 4,0 milj. euron osinkojen jälkeen oli 8,9 milj. euroa (4,8 milj. euroa vuonna 2001). Varsinaisen toimintilojen vuokraustoiminnan tulos oli 5,3 milj. euroa (5,0 milj. euroa vuonna 2001). Välilliset ja kiinteistöverot olivat 0,8 milj. euroa. Tulos ylitti tavoitteen ja on toimitilojen vuokraustoimintana Helsingin keskustassa alan vertailussa parhaimpiin kuuluva.

Kiinteistöt

Liikevaihdon ja tuloksen^{*)} tarkastelu yksiköittäin:

Milj. euroa	2002		2001	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
HYY Kiinteistöt				
Yrityskiinteistöt	9,4	5,3	9,1	4,9
Palvelukiinteistöt	2,7	0,0	2,7	0,1
Sijoitustoiminta		3,5		-0,2
Kaivopiha Oy	0,8	0,0	0,7	0,0
YHTEENSÄ	12,2	8,9	11,9	4,8

^{*)} tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja

	2002	2001
Vuokraustoiminnan sijoitetun pääoman tuotto, %	21,9	22,1
Oman pääoman alkutuotto, jos maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus lisätään omaan pääomaan, %	13,6	8,9

Tuloslaskelmaan sisällyttämättömän yhtymän keskeisen kiinteistöomistuksen vuotuinen arvomuutos ja kokonaistuottoaste (nettotuottoaste + arvomuutos-tuottoaste) markkina-arvoilla laskettuna esitetään yksityiskohtaisesti tilinpäätöksen liitetiedoissa. Tietoja voidaan suoraan vertailla vain niihin alan yrityksiin, jotka noudattavat samaa Kiinteistö-talouden Instituutin vahvistamaa laskentakaavaa eli nettotuotto, markkina-arvo ja tuottovaatimus on laskettu vertailukelpoisesti.

Matkailu

KILROY travels -alakonsernin euromääräinen nettoliikevaihto 193,8 milj. euroa väheni edelliseen vuoteen verrattuna 6 %. Kokonaisuutena KILROY säilytti kuitenkin markkinaosuutensa Pohjoismaissa ja lisäsi sitä Hollannissa. Liikevaihto pieneni erityisesti KILROY Individual -liiketoimintayksikössä. KILROY Group Travelin liikevaihto säilyi vuoden 2001 tasolla. MyPlanetissä liikevaihto laski hieman

USA/Kanada -kohteiden heikosta kysynnästä johtuen. Australia/ Uusi Seelanti -kohteiden kysyntä lisääntyi ja MyPlanet vahvisti asemansa näihin maihin kohdistuvien matkojen markkinajohtajana toimintamaissaan. Alakonsernin voitto 4,0 milj. euron poistojen ja 0,8 milj. euron nettorahoitus-tuottojen jälkeen ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 1,4 milj. euroa (2,8 milj. euroa vuonna 2001). Vuoden 2001 tuloksen suoraan vertailukelpoinen tulos olisi ollut 2,0 milj. euroa. Tanskan kirjanpitosäännösten muutoksen vuoksi on tanskalaisessa alakonsernissa noin 0,7 milj. euroa lopullisia juoksevia liike-toimintatuottoja kirjattu vuonna 2002 ohi tuloslaskelman suoraan omaan pääomaan tuloutettavaksi pääosin vuonna 2003. Kyseistä kirjausta ei ole muutettu suomalaisen kirjanpitoikäntönnön mukaisessa konsolidoinnissa. Veroja on kirjattu 0,6 milj. euroa. Tulos satunnaisten erien ja verojen jälkeen ennen vähemmistöosuuksia oli voittoa 0,8 milj. euroa (1,8

milj. euroa vuonna 2001). Tulos jäi alle tavoitteen, mutta on matkailualan pohjoismaisessa toimialavertailussa hyvä.

Alakonsernin tanskalaisen tilinpäätöksen mukaan KILROY travelsin liikevaihto väheni noin 6 % ja oli 1440 milj. DKK. Tulos ennen veroja ja vähemmistö- osuuksia oli voittoa 10,2 milj. DKK.

Alakonsernin oman tilinpäätöksen mukainen oma pääoma suomalaisen ja IAS kirjanpito-käytännön mukaan oli 12,0 milj. euroa 31.12.2002 (10,6 milj. euroa vuonna 2001), josta vapaan oman pääoman osuus on 8,9 milj. euroa. Vuonna 2002 ei maksettu vuoden 2001 tulokseen perustuen osinkoa osakepää- omalle.

	2002	2001
Sijoitetun pääoman tuotto, %	10,8	23,0

Matkailu

Liikevaihdon tarkastelu toiminta-alueittain:

Milj. euroa	2002	2001	Muutos, %
KILROY Individual Travel	129,3	140,8	-8
KILROY Group Travel	27,3	28,1	-3
MyPlanet	37,2	37,6	-1
NETTOLIIVEVAIHTO	193,8	206,5	-6



Ravintolat

Ravintoloiden (Oy UniCafe Ab ja Oy Vanha Ylioppilastalo Ab) liikevaihto 13,1 milj. euroa kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna 2 %. Tulos suunnitelman mukaisten 0,3 milj. euron poistojen ja 0,1 milj. euron nettorahoitustuottojen jälkeen ennen tilinpäätösjärjestelyjä oli tappiota 0,2 milj. euroa (0,3 milj. euroa tappiota 2001).

UniCafe ei saavuttanut tulostavoitettaan. Vuoden 2001 asiakasvolyymien laskun aiheuttamat organisaation sopeuttamistoimet saatiin toteutettua loppuun vasta tilikauden loppupuolella. Organisaatiomuutoksen vaikutus tulokseen näkyi kokonaisuudessaan vasta vuonna 2003. Raaka-aineiden yleisen hinnannousun lisäksi erityisesti tuoreiden vihannesten hintojen kausivaihtelut olivat pahimmillaan 47 % korkeammalla tasolla kuin edellisenä vuonna.

UniCafe-yhtiössä toimi vuoden 2002 aikana yhteensä 25 eri

ravintolaa. Vuoden 2002 lopussa ravintoloita oli 21. Syyskuun alussa Otaniemeen avattiin uusi UniCafe-ravintola Servin Mökki. Joulukuussa neljä pientä ravintolaa suljettiin. UniCafe-ravintoloiden asiakasmäärä pysyi miltei edellisen vuoden tasolla. Lounaita myytiin yhteensä lähes 2,2 milj. kpl tilivuoden aikana, laskua 0,5 %. Opiskelija-aterioita myytiin yli 1,8 milj. kpl, nousua 0,7 %. UniCafe oli UniCard-bonuksen ansiosta olennaisesti edullisempi kuin kilpailijansa, erityisesti hintoihin sisältyvät aterian osat vertailukelpoisina huomioon ottaen.

Ravintola Vanhan juhlapalvelu myi alkuvuodesta edellisvuotta heikommin, mutta loppuvuodesta tehtiin uusia liikevaihtoennätyksiä. Historiallisista helteistä huolimatta terrasin myynnit olivat huomattavasti pienemmät aikaisempiin vuosiin verrattuna, millä oli olennainen vaikutus tilikauden tulokseen. Joka lauantaan

Club Kajal säilyi jo neljättä vuotta suosittuna klubina. Ravintola Vanha jäi hieman tulostavoitteestaan.

Muut yhtiöt

Oy Yliopistokustannus saavutti hyvin tulostavoitteensa. Toiminnan painopiste keskittyi Gaudeamus Kirjan kehittämiseen.

Oy Academica Hotels Ltd:ssa toimivan Hostel Academican tulos oli hyvä ja saavutti sille asetetut tavoitteet. Kesän käyttöaste oli 78 %, kasvua edelliseen vuoteen verrattuna 10 prosenttiyksikköä.

Emoyhtiö Oy HYY-Yhtiöt Ab ja sen konserni (ilman HYY Yhtymän emoyhteisöä HYY:n kiinteistöaloutta) sekä Oy UniCard Ab

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n pääosin yhtymän sisäisistä palveluista muodostuva liikevaihto 1,6 milj. euroa nousi edelliseen vuoteen verrattuna 1 %. Tulos nettorahoitustuottojen 0,4 milj. euroa jäl-

Ravintolat

Liikevaihdon ja tuloksen⁾ tarkastelu yhtiöittäin.

Milj. euroa	2002		2001	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Oy UniCafe Ab	10,5	-0,2	10,1	-0,3
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab	2,6	-0,1	2,8	0,0
YHTEENSÄ	13,1	-0,2	12,9	-0,3

⁾ tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja

	2002	2001
Sijoitetun pääoman tuotto, %		
Oy UniCafe Ab	-7,5	-15,0
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab	-16,3	1,6

Muut yhtiöt

Liikevaihdon ja tuloksen⁾ tarkastelu yhtiöittäin.

Milj. euroa	2002		2001	
	Liikevaihto	Tulos	Liikevaihto	Tulos
Oy Yliopistokustannus	0,7	0,0	0,7	0,0
Oy Academica Hotels Ltd	0,7	0,1	0,7	0,1
YHTEENSÄ	1,5	0,1	1,4	0,1

⁾ tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja

	2002	2001
Sijoitetun pääoman tuotto, %		
Oy Yliopistokustannus	15,8	13,8
Oy Academica Hotels Ltd	86,9	66,4

	2002	2001
Oy HYY-Yhtiöt Ab:n konsernin sijoitetun pääoman tuotto, %	-5,1	7,0
Oy HYY-Yhtiöt Ab:n konsernin sijoitetun pääoman tuotto sijoituslähtöisen käyttöomaisuuden myyntivoitot mukaan lukien, %	-5,1	34,6

keen oli tappiota 0,5 milj. euroa. Vuoden 2001 tulokseen perustuvan yhtymän emoyhteisölle HYY:n kiinteistötaloudelle suoritettua 4,0 miljoonan euron osingon jälkeen yhtiön oma pääoma 31.12.2002 on 6,2 milj. euroa, josta vapaan oman pääoman, joka on kokonaan jakokelpoista, osuus on 3,5 milj. euroa.

Oy UniCard Ab:n ylläpitämä UniCard-toimikortti on Helsingin yliopistoyhteisön maksu- ja kanta-asiakaskortti, joka on ollut jo vuodesta 1997 opiskelijoiden ja vuodesta 1999 yliopiston henkilökunnan käytössä. Yhtiön toiminta oli tilikauden aikana tehdystä selvitystyöstä ja potentiaalisten uusien yhteistyökumppaneiden hakemisesta huolimatta edelleen tappiollista. Vuoden 2003 alusta on UniCard-toiminta ja sen kehittäminen yhtymän sisäisenä kauppana siirretty pääkäyttäjän eli UniCafen vastuulle. Vuoden 2002 loppupuolella yhtiön toimintaa sopeutettiin vastaamaan uutta toimintatilannetta.

Konsernin liikevaihto 16,2 milj. euroa väheni vuonna 2001 toteutettuun HYY Yhtymän sisäiseen kauppaan liittyen edelliseen vuoteen verrattuna 90 %. Liiketoiminnan muita tuottoja oli 35 000 euroa (4,7 milj. euroa 2001). Liiketulos oli -1,2 milj. euroa (3,0 milj. euroa 2001). Voitto ennen veroja ja vähemmistöosuutta rahoitustuottojen 0,3 milj. euroa jälkeen oli -0,9 milj. euroa (5,4 milj. euroa 2001). Tilikauden tulos vähäisten välitömiä verojen ja vähemmistöosuuden jälkeen oli tappiota 0,9 milj. euroa (voittoa 2,7 milj. euroa 2001).

Konsernin oma pääoma 31.12.2002 oli 5,6 milj. euroa, josta kokonaan jakokelpoiset vapaan oman pääoman varat ovat 2,8 milj. euroa.

YHTYMÄN TULOS

Yhtymän vuoden 2002 voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 5,3 milj. euroa (6,3 milj. euroa vuonna 2001). Vuoden 2002 tuloista pienentää 0,7 milj. eurolla KILROY travelsin tuottojen jakotusmuutos.

Sijoitetun pääoman tuotto ilman sijoitustoiminnan tuottoja oli 16,0 % (19,5 % vuonna 2001). Vuonna 2002 ei tuloutunut merkittäviä tuottoja sijoitustoiminnasta.

Tuloslaskelmaan sisällyttämättömän tilintarkastettava tilinpäätöksen liitetietona ilmoitettava Kiinteistötalouden Instituutin laskema HYY Kiinteistöjen positiivinen arvomuutos tilikauden aikana oli noin 2,8 milj. euroa (0,2 milj. euroa vuonna 2001).

Kiinteistöjen markkina-arvo (tulevaisuudessa saatavien nettomääräisten vuokratuottojen nykyarvo) oli vuoden alussa noin 159,8 milj. euroa ja vuoden lopussa noin 161,7 milj. euroa. Markkina-arvojen laskenta perustuu 6,9 %:n kokonaistuottovaatimukseen ja 95 %:n käyttöasteeseen. Kiinteistöjen nettotuottoaste (vuokraustoiminnan nettotuotto prosentteina tilivuoden alun markkina-arvosta) oli 4,9 % (4,8 % vuonna 2001). Keskusta-kiinteistön nettotuottoaste oli 5,2 %. Pääomatuottoaste (markkina-arvon muutos prosentteina tilivuoden alun markkina-arvosta vähennettynä aktivoiduilla inves-

toinneilla) oli 1,4 % (-0,3 % vuonna 2001). Kiinteistöjen kokonaistuottoaste vuonna 2002 oli siten 6,3 % (4,5 % vuonna 2001). Markkina-arvon laskennassa käytettävä sijoittajan tuottovaatimus 6,9 % laski hievan edellisen vuoden tasosta. Valtion 10 vuoden obligaatiokorko laski 5,0 %:iin, inflaatio-odotus nousi 2,5 %:iin vaikuttaen laskevasti tuotto-odotukseen ja kiinteistömarkkinoiden riskipreemio pysyi 2,4 %:ina (nettomuutos -0,6 %). Kiinteistöjen vuokraustoiminnan sijoitetun pääoman tuotto (Yritystutkimusneuvottelukunnan ohjeistus) oli 21,9 % (22,1 % vuonna 2001).

INVESTOINNIT

Bruttoinvestointien jakautuminen toimialoittain:

Kiinteistöt	0,6 milj. euroa
Matkailu	2,9 milj. euroa
Ravintolat	0,4 milj. euroa
Muut	0,1 milj. euroa
Yhteensä	4,0 milj. euroa

Kiinteistöjen peruskorjausluonteiset investoinnit kohdistuivat olemassa olevan kapasiteetin uudistamiseen.

Matkailualan alakonserni investoi uuteen täysin integroituaan operatiiviseen järjestelmään, jonka käyttöönotto alkoi loppuvuodesta 2001 ja saatettiin loppuun vuonna 2002.

Yhtymän nettoinvestoinnit olivat 0,3 milj. euron käyttöomaisuusmyyntien jälkeen 3,7 milj. euroa.



RAHOITUS

Likvidit varat olivat tilikauden lopussa 40,8 milj. euroa (45,4 milj. euroa vuonna 2001). Yhtymän maksuvalmius on ollut hyvä. Korollisen lainapääoman nettomäärä tilikauden päättyessä oli 20,2 milj. euroa (19,1 milj. euroa vuonna 2001). Nettorahoitus-tuotot olivat 1,3 milj. euroa (1,7 milj. euroa vuonna 2001).

Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 30,6 % (26,4 % vuonna 2001). Tilinpäätöksen liitetietojen mukainen yhtymän maalueiden kirjanpitolain mukainen arvonkorotusmahdollisuus huomioon ottaen omavaraisuus olisi 54,6 % (51,3 % vuonna 2001). Todellista vakavaraisuutta arvioitaessa on huomioitava käyttöomaisuuteen sisältyvien kiinteistöjen kirjanpitoarvojen ja markkinaarvojen positiivinen erotus, joka taseen liitetietojen mukaan oli 31.12.2002 noin 141 milj. euroa.

Yhtymän varsinaisen liiketoiminnan tulorahoitus oli 1,4 milj. euroa ylijäämäinen. Yhtymän kassaperusteiset nettoinvestoinnit olivat 3,9 milj. euroa. Yhtymän kotimaisen osan lainapääoman keskimääräinen painotettu efektiivinen korkokanta 31.12.2002 oli 4,4 % (5,1 % vuonna 2001).

HENKILÖSTÖ

HYY Yhtymän palveluksessa oli toimintavuonna keskimäärin 794 henkilöä, missä vähennystä edellisvuoteen oli 31 työntekijää. Vähennys kohdistui sekä UniCafe ravintoloihin että KILROY alakonserniin. Henkilöstöstä oli

Suomessa 284, muissa Pohjoismaissa 469 ja muualla Euroopassa 42.

LUONTOA SÄÄSTÄEN

Vuonna 2002 jatkettiin edellisenä vuonna määritellyn ympäristöohjelman toteuttamista. Yrityskohtaisesti ympäristöohjelmasta valittiin tavoitteita lyhyen ja pitkän tähtäimen toteuttamista varten. Tavoitteiden toteutumista seurattiin neljännesvuosittain ja niistä tiedotettiin koko yhtymän henkilökunnalle. Lisäksi pyrittiin valitsemaan tavoitteita, joita jokainen voi henkilökohtaisesti toteuttaa joko työssä tai vapaa-aikana.

Ekokirjanpitoa selkiytettiin ja HYY Yhtymän ympäristöryhmän, ekoverkon, toimintaa tehostettiin. Painopistealueina ovat olleet ympäristöasioista tiedottamisen kehittäminen sekä käytännöllisten näkökohtien huomioonottaminen ympäristötyössä.

TOIMITUSJOHTAJA JA TILINTARKASTAJA

Yhtymän toimitusjohtajana toimi koko tilikauden ajan kauppaneuvos, ekonomi Tapio Kiiskinen. Toimitusjohtaja Kiiskinen jäi eläkkeelle 31.12.2002 ja hänen seuraajanaan 1.1.2003 lukien aloitti yhtymän entinen varatoimitusjohtaja eMBA, ekonomi Linnea Meder.

Ylioppilaskunnan edustajiston emoyhteisölle ja yhtiökokouksen Oy HYY-Yhtiöt Ab:lle ja sen konsernille vuodelle 2002 valitsemana tilintarkastajana toimi tilintarkastusyhteisö KPMG Wideri Oy Ab.

YHTYMÄN OMISTUS

Helsingin yliopiston ylioppilaskunta on itsehallintoon oikeutettu julkisyhteisö, jonka asema perustuu yliopistolakiin (645/1997) ja edellisen pohjalta 6.2.1998 annettuun ja 1.8.1998 voimaantulleeseen ylioppilaskunta-asetukseen. Asetukseen perustuvien vahvistettujen ylioppilaskunnan sääntöjen perusteella kirjanpitolain alainen ylioppilaskunnan omistamien kiinteistöjen talous toimii kirjanpitolain tarkoittaman eri yhteisömuotoisen konsernin eli HYY Yhtymän emoyhteisönä. HYY:n kiinteistötalous omistaa 100 % Oy HYY-Yhtiöt Ab:n osakekannasta sekä 57 % KILROY travels International A/S:n osakekannasta. Molemmat yhtiöt toimivat konserniensa emoyhtiöinä. Konserneissa on täysin omistettuja ja enemmistöomistettuja tytäryhtiöitä.

Ylioppilaskunnan talous

Asetuksessa säädetyn ylioppilaskunnan tarkoituksen toteuttamisesta aiheutuva käyttötalous eli ylioppilaskunnan talous on julkisyhteisön talousarvioon sidottua taloutta, joka ei ole kirjanpitovelvollinen kirjanpitolain perusteella. Ylioppilaskunnan taloudesta ja sen talousarviosta, kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja tilintarkastuksesta on määrätty ylioppilaskuntaa koskevissa säännöksissä (asetus, ylioppilaskunnan säännöt, taloussääntö). Ylioppilaskunnan taloutta ja HYY Yhtymää ei konsolidoida. Yhtymän voitonjako tapahtuu siirtona emoyhteisön vapaasta

Henkilöstön määrän kehitys toimialoittain:

Toimiala	2002	2001
Kiinteistöt	12	12
Matkailu	568	588
Ravintolat	184	194
Muut yhtiöt	8	8
Sisäisiä palveluja tarjoavat yhtiöt	22	23
Yhtymä yhteensä	794	825

omasta pääomasta ylioppilaskunnan talouden käyttörahastoon.

Ylioppilaskunnan talouden toimintamenot vuonna 2002 olivat noin 3,2 milj. euroa. Tästä 0,2 milj. euroa katettiin omatoimisella varainhankinnalla, avustuksilla ja keräystuotoilla sekä 0,9 milj. euroa jäsenistöltä kerätyillä jäsenmaksuilla ja käyttörahaston korkotuotoilla 0,1 milj. euroa. Ylioppilaskunnan jäsenmaksu 30 euroa/jäsen/lukuvuosi on ollut käytännöllisesti katsoen sama vuodesta 1991 alkaen lukuun ottamatta pientä europyöritystä alaspäin. Ylioppilaskunnan talouden alijäämä 1,9 milj. euroa on katettu HYY Yhtymän voitontaolla kartutetusta käyttörahastosta.

Ylioppilaskunnan talouden taseen loppusumma 31.12.2002 oli 4,0 milj. euroa, josta omakatteisen jäsenlainarahaston pääoman osuus oli 0,1 milj. euroa ja muun oman pääoman osuus 3,2 milj. euroa.

MUUTOKSET YHTYMÄ- RAKENTEESSA

Oy UniCard Ab myi UniCard-liiketoiminnan tammikuussa 2003 sisaryritykselleen Oy UniCafe Ab:lle. Yhtiö vaihtoi nimensä Oy Uni-IT Ab:ksi ja aloitti yhtymän sisäisiä IT- ja leasingpalveluja tarjoavana yhtiönä.

Vuonna 2001 ostetun tanskalaisen Team Travel A/S:n liiketoiminta yhdistettiin KILROY Group Travel A/S:iin, joka osti 1.1.2003 lukien tanskalaisen hiihtomatkaoperaattori Peer Cyntin liiketoiminnon.

KILROY travels International A/S:n omistus MyPlanet International A/S:ssä siirrettiin sisäisellä kaupalla uuteen perustettuun 100 %:sti omistettuun tytäryhtiöön KTI MyPlanet Holding A/S:iin. Toukokuussa 2002 MyPlanet Friendship Societies:ta tuli 7 %:n vähemmistöomistaja MyPlanet International A/S-yhtiössä.

LÄHIAJAN NÄKYMÄT

Kiinteistömarkkinoiden viime vuosikymmenen lopun erinomainen tilanne on tasaantunut ja toimistotilojen ylitarjonta on huomattavaa jo myös aivan Helsingin ydinkeskustassa. Nykyisten vuokra-asiakkaiden lisätilatarpeet ovat satunnaisia, ja suhtautuminen lisätilan tai uuden toimitilan vuokraukseen on hyvin varautunutta. Vapaiden ja vapautuvien tilojen uusvuokrauksen odotusajat ovat olennaisesti pidentyneet aiempiin vuosiin verrattuna. HYY Kiinteistöjen vuokraustoiminnan tuloksen odotetaan kuitenkin hyvään vuokralaissalkkuun perustuen saavuttavan vuonna 2003 lähes vuonna 2002 toteutuneen tason. Domus Academican asuintilojen peruskorjaus C-talossa alkaa vuoden 2003 loppupuolella.

Irakin sodan ja terrorismipelon vaikutukset matkailuteollisuuteen ovat merkittävät. Ennusteiden tekeminen näissä oloissa on erittäin epävarmaa. KILROYn markkinasegmentissä patoutunut kysyntätarve on olemassa odottaen tilanteen selviämistä. Kysynnän odotetaan alkavan hitaasti elpyä loppuvuodesta 2003. Erityisesti internet-onlinekanava lisää voimakkaasti osuuttaan. MyPlanetissä USA/Kanada-kohteiden kysyntä säilyy edelleen heikkona. Australia/Uusi Seelanti-kohteissa kysyntä lisääntyy vähintään päämarkkinoiden yleisen taloudellisen kehityksen mukaisesti.

Lentohintojen yleinen hintataso laskee edelleen. Myynnin rakenteen monipuolistuminen ylläpitää kuitenkin toiminnan kannattavuutta. Keskeisin kannattavuustekijä on kuitenkin vuonna 2002 täysimääräisesti kaikissa toimintamaissa käyttöönotettu uusi täysin integroitu IT-järjestelmä. Liiketoimintaprosessien virtaviivaistamisen seurauksena markkina- ja kustannustehokkuus on olennaisesti parantunut.

KILROY osallistuu edelleen aktiivisena toimijana matkailuteollisuuden rakennekehitykseen akvisitiot mukaan lukien. Vuoden 2003 tulostavoite on vuonna 2002 toteutuneella tasolla.

UniCafen yliopistoravintoloiden ja Vanhan ylioppilastalon juhla-kerrostien ravintolatoiminnan odotetaan saavuttavan tulostavoitteensa mukaisesti tappioton tulos. UniCafe panostaa toimintansa laajentumiseen erityisesti pääkaupunkiseudun koulutussegmentissä.

Muiden yhtiöiden (Academica Hotels ja Yliopistokustannus) positiivisen tuloskehityksen odotetaan jatkuvan.

Koko yhtymän liikevaihdoksi vuodelle 2003 on budjetoitu noin 240 milj. euroa. Voitoksi ennen satunnaiseriä ja veroja on budjetoitu noin 5,4 milj. euroa.

VOITONJAKO

Yhtymätaseen mukainen oma pääoma on 15 004 738 euroa, josta jakokelpoisia varoja on 10 708 157 euroa. HYY:n kiinteistötalouden erillistaseen mukainen oma pääoma on 15 602 563 euroa ja jakokelpoiset varat ovat 12 602 563 euroa. Hallitus ehdottaa, että voitonjako ylioppilaskunnan taloudelle olisi 2 400 000 euroa loppuosan voitosta jäädessä tulostilille.



Tuloslaskelma

<i>Euroa</i>	1.1.–31.12.2002	1.1.–31.12.2001
LIIKEVAIHTO	220 806 963	232 909 651
Liiketoiminnan muut tuotot	38 840	235 307
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-161 014 215	-171 767 662
Varastojen lisäys tai vähennys	419 563	-155 447
Ulkopuoliset palvelut	-1 900 460	-1 720 471
Henkilöstökulut	-27 473 554	-28 112 367
Poistot ja arvonalentumiset	-6 073 238	-5 598 591
Liiketoiminnan muut kulut	-20 804 315	-21 216 938
Yhteensä	-216 846 220	-228 571 476
LIIKEVOITTO	3 999 583	4 573 481
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	1 947	2 502
Muut korko- ja rahoitustuotot	2 211 385	2 815 179
Arvonalentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista	-13 593	0
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-897 290	-1 091 577
Yhteensä	1 302 449	1 726 103
VOITTO ENNEN VEROJA JA VÄHEMMISTÖOSUUTTA	5 302 032	6 299 585
Tuloverot	-1 363 923	-3 453 816
Vähemmistöosuus	-312 882	-784 291
TILIKAUDEN VOITTO	3 625 227	2 061 478

Rahoituslaskelma

Kassavirtalaskelma

1 000 euroa	2002	2001
VARSINAINEN TOIMINTA		
Kassatulot		
Myynistä	221 533	234 502
Kassamaksut		
Hankintamenot	-173 934	-177 484
Palkkausmenot	-27 817	-28 523
Muut menot	-19 052	-20 198
Korot	2 499	1 707
Verot	-1 796	-2 023
	-220 101	-226 522
VARSINAISEN TOIMINNAN NETTOKASSAVIRTA	1 432	7 980
INVESTOINTITOIMINTA		
Sijoituslainat, vähennys	11	13
Osakesijoitukset	-3	402
Tytäryhtiösijoitukset	42	-221
Liiketoiminnan myyntitulot	0	77
Käyttöomaisuuden myyntitulot	4	278
Käyttöomaisuusinvestoinnit	-3 927	-6 971
INVESTOINTITOIMINNAN NETTOKASSAVIRTA	-3 873	-6 422
RAHOITUSTOIMINTA		
Pitkäaikaiset velat, vähennys	1 312	-2 091
Omapääomaehtoinen rahoitus, muutos	0	-13
Lainasaamisten ja talletusten muutos	403	427
Rahoitusomaisuusarvopaperit, muutos	10 599	-5 704
Saadut osingot	2	1
Osingonjako vähemmistöomistajille	0	-384
Voitonjako	-2 360	-2 271
RAHOITUSTOIMINNAN NETTOKASSAVIRTA	9 956	-10 035
NETTOMUUTOS KASSAVAROISSA	7 514	-8 477
Kassavarat 1.1.	29 713	38 098
Kurssimuutosten vaikutus	100	117
Yhtymärakenteen muutosten vaikutus ^{*)}	0	-22
KASSAVARAT 31.12.	37 327	29 715

^{*)} Yhtymärakenteen muutosten vaikutus koostuu myytyjen yritysten myyntihetkellä olleista kassavaroista



Tase

Vastaavaa

<i>Euroa</i>	31.12.2002	31.12.2001
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	170 410	215 724
Konserniliikearvo	3 690 547	4 231 671
Muut pitkävaikutteiset menot	4 679 557	4 908 959
Ennakkomaksut	0	3 183 712
	8 540 514	12 540 066
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	808 024	808 024
Rakennukset ja rakennelmat	18 642 308	19 436 451
Rakennusten koneet ja laitteet	1 187 514	1 294 182
Koneet ja kalusto	7 140 544	4 402 578
Muut aineelliset hyödykkeet	8 672	8 672
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	105 343	121 893
	27 892 405	26 071 799
Sijoitukset		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	59 871	55 902
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	654 664	678 470
Muut osakkeet ja osuudet	480 214	483 535
	1 194 748	1 217 907
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	37 627 668	39 829 771
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus		
Valmiit tuotteet/tavarat	1 277 964	857 690
Ennakkomaksut	8 527	6 441
	1 286 491	864 132
Saamiset		
Lyhytaikainen		
Myyntisaamiset	4 535 177	4 945 311
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	49 516	23 806
Saamiset omistajilta	13 554	46 552
Lainasaamiset	2 500	0
Muut saamiset	259 082	264 635
Siirtosaamiset	2 757 785	2 532 601
	7 617 614	7 812 906
Rahoitusomaisuusarvopaperit		
Muut arvopaperit	5 182 466	15 764 859
Rahat ja pankkisaamiset	35 667 318	29 715 391
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	49 753 889	54 157 287
VASTAAVAA	87 381 557	93 987 059

Tase

Vastattavaa

<i>Euroa</i>	31.12.2002	31.12.2001
OMA PÄÄOMA		
Pääoma	3 000 000	3 000 000
Muut rahastot	320 933	0
Tulos edellisiltä vuosilta	8 058 578	8 315 529
Tilikauden tulos	3 625 227	2 061 478
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	15 004 738	13 377 007
VÄHEMMISTÖOSUUS	5 276 632	4 640 716
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	11 286 266	10 505 644
Eläkelainat	2 283 642	2 573 080
Velat omistajille	3 697 000	3 235 000
Muut velat	1 270 448	1 483 569
Laskennalliset verovelat	1 605 728	1 840 664
	20 143 084	19 637 957
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 171 376	879 307
Eläkelainat	289 438	298 564
Saadut ennakot	21 140 831	25 722 182
Ostovelat	18 414 256	21 309 837
Velat omistajille	12 610	26 425
Muut velat	3 734 738	2 941 299
Siirtovelat	2 193 854	5 153 764
	46 957 103	56 331 378
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	67 100 188	75 969 336
VASTATTAVAA	87 381 557	93 987 059



Tilinpäätöksen liitetiedot

HYY Yhtymän emoyhteisö on HYY:n kiinteistö-talous, kotipaikka Helsinki. HYY:n kiinteistö-talouden yksinomistama Oy HYY-Yhtiöt Ab, kotipaikka Helsinki, on alakonsernin emoyhtiö.

HYY:n kiinteistötalouden enemmistöomistama KILROY travels International A/S, kotipaikka Kööpenhamina, on alakonsernin emoyhtiö.

Edellä mainittujen konsernien konsernitilin-päätösten jäljennökset ovat saatavissa HYY Yhtymän pääkonttorista, Mannerheimintie 5 C, 00100 Helsinki.

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

HYY Yhtymän tilinpäätös on laadittu kirjanpito-lain ja Suomessa voimassa olevien säännösten ja määräysten mukaisesti.

Laajuus

Yhtymätilinpäätös sisältää kaikki kotimaiset ja ulkomaiset tytäryhtiöt, joiden äänivallasta emoyhteisö omistaa suoraan tai välillisesti yli 50 %.

Osakkuusyhtiöt

Osakkuusyhtiöksi on katsottu yhtiöt, joissa on 20–50 %:n välitön tai välillinen osakeomistus.

Kiinteistöosakkuusyhtiöitä ei ole kuitenkaan sisällytetty yhtymätilinpäätökseen, koska niillä ei ole vaikutusta yhtymän tulokseen eikä omaan pääomaan. Yhtymällä ei tilikauden lopussa ollut yhtään osakkuusyhtiötä lukuunottamatta kahta yhtymätilinpäätöksen ulkopuolista kiinteistö-osakkuusyhtiötä.

Laskentaperiaatteet

Yhtymätilinpäätös perustuu alkuperäisiin hankinta-hintoihin. Kaikki yhtymän sisäiset liiketapahtumat, voitonjako, saamiset ja velat on eliminoitu. Eliminoitavia sisäisiä katteita ei ole syntynyt.

Keskinäinen osakkeenomistus on eliminoitu hankintamenomenetelmää käyttäen. Hankintahinnan ja oman pääoman erotus on esitetty konsernilike-arvona, joka poistetaan taloudellisena vaikutus-aikanaan. Poistoaikana on käytetty 5 ja 10 vuotta.

Vähemmistöosuus on erotettu tuloslaskelmassa osuutena tilikauden tuloksesta ja taseessa osuutena omasta pääomasta.

Ulkomaanrahan määräiset erät

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tuloslaskelmat on muutettu euroiksi tilikauden keskikurssiin ja taseet tilinpäätöspäivän kurssiin. Muuntamisessa syntyneet muuntoerot samoin kuin ulkomaisten tytäryhtiöiden omien pääomien eliminoinnissa syntyneet muuntoerot on kirjattu vapaaseen omaan pääomaan. Valuuttamääräiset saamiset ja velat on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssiin.

Liikevaihto

Liikevaihto muodostuu tuotteiden ja palveluiden myyntituotoista sekä kiinteistötoiminnan vuokra-tuotoista ja käyttökorvauksista vähennettynä välillisillä veroilla ja alennuksilla sekä myynti-saamisiin liittyvillä kurssitappioilla ja lisätynä myyntisaamisiin liittyvillä kurssivoitoilla.

Eläkkeet ja eläkevastuiden kattaminen

Yhtymän suomalaisten yhtiöiden henkilöstön eläketurvan lisäetuineen hoitavat vakuutusyhtiöt.

Ulkomaisten tytäryhtiöiden eläkejärjestelyt on hoidettu paikallisten käytäntöjen mukaan.

Pysyvät vastaavat ja poistot

Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen hankinta-menoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoin käyttöomaisuushyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella.

Suunnitelman mukaisten poistojen perusteena olevat pitoajat ovat seuraavat:

Perustamis- ja järjestelymenot	3 vuotta
Aineettomat oikeudet	3–10 vuotta
Konsernilikearvo	5–10 vuotta
Muut pitkävaikutteiset menot	3–5 vuotta
Rakennukset	30–40 vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	5–15 vuotta
Koneet ja kalusto	3–5 vuotta

Hyvään kirjanpitolapaan kuuluvaa olennaisuuden periaatetta noudattaen on vähäiset käyttöomaisuushyödykkeet, mm. matkapuhelimet ja ne tietokoneet, joiden arvioitu taloudellinen pitoaika on alle kolme vuotta, kirjattu suoraan vuosikuluksi. Maa-alueista ei ole tehty poistoja. Pysyvien vastaavien arvopaperit on arvostettu hankintahintaan tai mikäli niiden käypä arvo on pysyvästi alentunut, tähän alempaan arvoon.

Muut pitkävaikutteiset menot sisältävät pääasiassa vuokratilojen kunnostuskuluja, jolloin poistoaika on enintään todennäköinen vuokra-aika. Kiinteistöalalla muut pitkävaikutteiset menot muodostuvat vuokrattujen tilojen kunnostuskuluista, jotka vuokrasopimusneuvottelutilanteessa on sovittu vuokranantajan suoritettavaksi ja joiden vaikutus on huomioitu vuokran suuruuden määrittelyssä. Näiden poistoaika on pääsääntöisesti vuokrasopimuksen mukainen vuokra-ajan pituus.

Käyttöomaisuuden markkina-arvoista, arvonorotusmahdollisuudesta ja vakuusarvosta on erikseen tiedot taseen liitetiedoissa. Tilikauden aikaisesta arvomuutoksesta eli pääomatuoista on erikseen tiedot tuloslaskelman liitetiedoissa.

Vaihtuvat vastaavat

Vaihto-omaisuuden arvostuksessa on käytetty painotettua keskihintaa. Itsevalmistettujen tuotteiden osalta hinta sisältää tuotteiden valmistuksesta aiheutuneet muuttuvat palkka- ja raaka-ainekustannukset. Vaihto-omaisuushyödykkeiden arvostuksen ylärajana on todennäköinen luovutushinta ja todennäköinen hankintahinta.

Rahoitusarvopaperit on arvostettu hankintameno- tai tilinpäätöspäivän todennäköiseen luovutushintaan.

Tilinpäätössiirrot

Tilinpäätössiirtoja ovat poistoerot, joiden muutoksesta aiheutunut laskennallisen verovelan muutos on esitetty yhtymätilinpäätöksessä tilikauden veroissa. Tilinpäätössiirtojen kertymä on yhtymätaseessa jaettu verovelaksi ja vapaaksi omaksi pääomaksi.

Saadut ennakot

Yhtymän matkailualan alakonsernin liikevaihdosta pääosan muodostaa alalla poikkeukselliseen omaan lentolippujärjestelmään perustuva menettelytapa, jossa muodostuu huomattava määrä asiakkailta saatuja ennakkomaksuja. Saatuina ennakoina on esitetty se osa asiakkaiden etukäteen takaisinlunastuttamisoikeudella maksamista lentolipuista, joista ei tilinpäätöksen valmistumishetken mennessä ole syntynyt ostovelkasuhdetta alakonsernin ja lentoyhtiön välille, yhteensä 12,4 milj. euroa (2001 18,5 milj. euroa). Saadut ennakot taseen vastattavissa esitetään lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa.



Tilinpäätöksen liitetiedot

Tuloslaskelmaan liittyvät

<i>Euroa</i>	2002	2001
LIKEVAIHDON JAKAUMA		
Toimialoittain		
Kiinteistöt	12 204 507	11 908 342
Matkailu	193 814 310	206 523 643
Ravintolat	13 119 639	12 886 242
Muut yhtiöt	1 668 507	1 591 424
Yhteensä	220 806 963	232 909 651
Markkina-alueittain		
Suomi	47 822 137	49 760 027
Muut Pohjoismaat	156 135 141	163 798 353
Muu Eurooppa	16 231 963	18 717 492
Muut	617 722	633 779
Yhteensä	220 806 963	232 909 651
LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT		
Sijoituslähtöisen jatkuvan toiminnan käyttöomaisuuden myyntivoitot	19 618	198 770
Muut jatkuvat toimintaan liittyvät tuotot	19 222	36 537
Yhteensä	38 840	235 307
HENKILÖSTÖN JA TOIMIELINTEN JÄSENIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT		
Hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle maksetut palkat, palkkiot ja muut korvaukset ^{*)}	1 249 671	1 221 585
Palkat	22 722 834	22 988 914
Eläkekulut	1 454 412	1 417 013
Muut henkilöstökulut	2 046 637	2 484 855
Henkilöstökulut tuloslaskelmassa	27 473 554	28 112 367

^{*)} Hallitusten ja toimitusjohtajien palkkoihin ja palkkioihin sisältyy 15 hallituksen (2001 14 hallitusta) jäsenten ja 9 toimitusjohtajan (2001 9 toimitusjohtajaa) palkat ja palkkiot. Yhtymän emoyhteisön julkisyhteisöhallituksena toimivan ylioppilaskunnan hallituksen palkkiot eivät sisälly lukuuihin, koska ne ensivaiheessa maksetaan ylioppilaskunnan taloudesta. Osa em. palkkioista on laskutettu HYY Yhtymältä, ja ne sisältyvät liiketoiminnan muihin kuluihin. Laskutetut palkkiot eivät sisälly hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle maksettuihin palkkioihin koskevaan liitetietoon.

Tanskalaisen alakonsernin toimitusjohtajalla on osana palkkaustaan vuonna 2004 toteutuvaksi tarkoitettu alakonsernin emoyhtiön vastuulla oleva osakkeiden arvon kehitykseen perustuva järjestely, joka vastaa arvoltaan enintään 3,6 % allekirjoitushetken osakekannasta ja sen markkina-arvon tavoitekehityksen ylittävstä kehityksestä.

Tuloslaskelmaan liittyvät

	2002	2001
Yhtymän palveluksessa olleiden henkilöiden keskimääräinen lukumäärä		
Kiinteistöt	12	12
Matkailu	568	588
Ravintolat	184	194
Muut	30	31
	794	825
Suomessa	284	299
Muissa Pohjoismaissa	468	489
Muualla Euroopassa	42	37
	794	825

Johdon eläkesitoumukset ja johdolle tai osakkeenomistajille myönnetyt lainat

HYY Yhtymään kuuluvien yhtiöiden toimitusjohtajien ja johtajien eläkeiäksi on sovittu 60 vuotta. Hallituksen jäsenten osalta ei ole eläkesitoumuksia.

Johdolle tai osakkeenomistajille ei ole myönnetty lainoja lukuunottamatta Oy HYY-Yhtiöt Ab:n yhtiöjärjestyksensä toimialamäärityksen mukaisesti hoitamaa lainojen välitystä ainoalle osakkeenomistajalleen eli HYY:n kiinteistötaloudelle tämän suoraan lainanantajille luovuttamalla vakuuksilla. Oy HYY-Yhtiöt Ab voi antaa rahalainan HYY:n kiinteistötaloudelle myös OYL:n 12:7.2:n 3. kohdassa mainitulla perusteella OYL:n 12:7.1:n rajoituksista riippumatta.

<i>Euroa</i>	2002	2001
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Poistot käyttöomaisuuslajeittain		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	88 966	71 594
Konserniliikearvo	594 640	566 128
Muut pitkävaikutteiset menot	1 077 422	993 924
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset	802 082	816 397
Rakennusten koneet ja laitteet	165 922	167 437
Koneet ja kalusto	3 344 206	2 983 111
Yhteensä	6 073 238	5 598 591
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Tuotot pitkäaikaisista sijoituksista		
Osinkotuotot		
Muilta	1 947	2 501
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Omistusyhteisyryksiltä	27 853	28 481
Muilta	2 183 532	2 786 698
Korko- ja rahoitustuotot yhteensä	2 213 332	2 817 680
Sijoitusten arvonalentumiset		
Rahoitusarvopaperien arvonalentumiset	-13 593	0
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-897 290	-1 091 577
Korko- ja muut rahoituskulut yhteensä	-910 883	-1 091 577
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	1 302 449	1 726 103



Tilinpäätöksen liitetiedot

Tuloslaskelmaan liittyvät

<i>Euroa</i>	2002	2001
VÄLITTÖMÄT VEROT		
Kiinteistövero	432 665	431 113
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta		
Tilikaudelta	1 344 854	2 983 614
Edelliseltä tilikaudelta	17 946	4 410
Laskennallisen verovelan muutos		
Tilinpäätössiirroista johtuva	-31 839	-8 396
Ulkomaisten konserniyritysten omiin tuloslaskelmiin sisältyvä	-399 703	43 075
Välittömät verot yhteensä	1 363 923	3 453 816

TULOSLASKELMAAN SISÄLTYMÄTÖN EMOYHTEISÖN KÄYTTÖOMAISUUTEEN KUULUVIEN KIINTEISTÖJEN ARVONMUUTOS ELI PÄÄOMATUOTTO

<i>Euroa</i>	Markkina-arvo 31.12.2002	Markkina-arvo 31.12.2001	Pääomatuotto (arvonmuutos) 2002	Pääomatuotto- aste %
Keskustakiinteistö	138 211 523	136 551 587	1 659 936	0,8
Leppäsuon kiinteistö	23 469 066	22 308 054	1 161 012	5,0
Markkina-arvot yhteensä	161 680 589	158 859 640		
Pääomatuotto yhteensä			2 820 949	
Pääomatuottoaste keskimäärin %				1,4

Laskentakaavan mukaisesti rakennustöiden aktivoitu investointimeno vähennetään valmistumisvuonna kokonaisuudessaan arvonmuutoksesta pääomatuottoa laskettaessa. Arvonmuutoksesta vähennettävät investointimenot vuonna 2002 olivat keskustakiinteistössä 0,5 milj. euroa ja Leppäsuon kiinteistössä 0,05 milj. euroa.

KESKEISTEN KIINTEISTÖJEN KOKONAISTUOTTOASTE

	Nettotuottoaste %		Pääomatuotto- aste %		Kokonaistuotto- aste %	
	2002	2001	2002	2001	2002	2001
Keskustakiinteistö	5,2	5,1	0,8	-0,3	6,1	4,8
Leppäsuon kiinteistö	3,1	3,1	5,0	-0,4	4,0	2,8
Keskimäärin (painotettu ka.)	4,9	4,8	1,4	-0,3	6,3	4,5

Ilman vuoden 2002 aikaisten investointien vaikutusta keskustakiinteistön kokonaistuottoaste oli 6,3 %.

Nettotuottoaste on vuokraustoiminnan nettotuotto prosentteina tilivuoden alun markkina-arvosta.

Pääomatuottoaste on markkina-arvon muutos prosentteina tilivuoden alun markkina-arvosta.

Kokonaistuottoaste = Nettotuottoaste + Pääomatuottoaste

Kiinteistöistä sekä niiden markkina-arvojen ja tuoton laskennasta Kiinteistötalouden Instituutin

laskentakaavan mukaisesti on yksityiskohtaiset tiedot taseen liitetiedoissa sivulla 51.

Taseeseen liittyvät

<i>Euroa</i>	2002	2001
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	374 654	251 879
Lisäykset	47 669	122 775
Vähennykset	-4 154	0
Hankintameno 31.12.	418 169	374 654
Kertyneet poistot 1.1.	-158 930	-87 336
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	137	0
Tilikauden poisto	-88 966	-71 594
Kertyneet poistot 31.12.	-247 759	-158 930
Kirjanpitoarvo 31.12.	170 410	215 724
Konserniliikearvo		
Hankintameno 1.1.	5 506 752	4 102 170
Lisäykset	26 124	1 430 761
Vähennykset	0	-44 137
Kursiero	33 485	21 970
Hankintameno 31.12.	5 566 361	5 510 764
Kertyneet poistot 1.1.	-1 281 011	-712 566
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	736
Tilikauden poisto	-594 803	-567 262
Kertyneet poistot 31.12.	-1 875 814	-1 279 093
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 690 547	4 231 671
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	9 040 275	8 103 534
Lisäykset	737 526	874 913
Vähennykset	-130 309	0
Siirrot omaisuuserien välillä	121 893	59 301
Kursiero	57 660	2 527
Hankintameno 31.12.	9 827 045	9 040 275
Kertyneet poistot 1.1.	-4 171 120	-3 127 242
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	101 204	-9 278
Tilikauden poisto	-1 077 572	-994 796
Kertyneet poistot 31.12.	-5 147 488	-4 131 316
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 679 557	4 908 959
Ennakkomaksut		
Hankintameno 1.1.	3 183 712	790 687
Lisäykset	0	2 390 205
Siirrot erien välillä	-3 187 263	0
Kursiero	3 551	2 820
Hankintameno 31.12.	0	3 183 712
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	3 183 712



Tilinpäätöksen liitetiedot

Taseeseen liittyvät

<i>Euroa</i>	2002	2001
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet		
Hankintameno 31.12.	808 024	808 024
Kirjanpitoarvo 31.12.	808 024	808 024
Rakennukset		
Hankintameno 1.1.	35 347 976	35 419 659
Lisäykset	7 808	196 743
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	0	-270 688
Kurssiero	542	2 262
Hankintameno 31.12.	35 356 326	35 347 976
Kertyneet poistot 1.1.	-15 911 934	-15 286 587
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	191 485
Tilikauden poisto	-802 084	-816 423
Kertyneet poistot 31.12.	-16 714 018	-15 911 525
Kirjanpitoarvo 31.12.	18 642 308	19 436 451
Rakennusten koneet ja laitteet		
Hankintameno 1.1.	3 031 327	2 862 564
Lisäykset	59 254	168 763
Hankintameno 31.12.	3 090 581	3 031 327
Kertyneet poistot 1.1.	-1 737 145	-1 569 708
Tilikauden poisto	-165 922	-167 437
Kertyneet poistot 31.12.	-1 903 067	-1 737 145
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 187 514	1 294 182
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	16 469 176	15 041 101
Lisäykset	2 977 923	2 132 065
Vähennykset	-194 792	-698 440
Siirrot omaisuuserien välillä	3 187 263	-59 301
Kurssiero	177 913	53 751
Hankintameno 31.12.	22 617 483	16 469 176
Kertyneet poistot 1.1.	-12 225 783	-9 545 797
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	93 912	467 766
Tilikauden poisto	-3 345 068	-2 988 567
Kertyneet poistot 31.12.	-15 476 939	-12 066 598
Kirjanpitoarvo 31.12.	7 140 544	4 402 578
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 31.12.	8 672	8 672
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 672	8 672
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	121 893	99 813
Lisäykset	105 343	48 578
Vähennykset	0	-26 498
Siirrot muihin pitkävaikutteisiin menoihin	-121 893	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	105 343	121 893

Suunnitelman mukaisiin poistoihin on siirretty vuosien kuluessa vähitellen käyttöomaisuusryhmittäin, viimeistenkin ryhmien osalta 1.1.1993. Kotimaisissa kiinteistöissä ryhdyttiin suunnitelman mukaisia poistoja toteuttamaan vuonna 1982.

Taseeseen liittyvät

<i>Euroa</i>	2002	2001
Sijoitukset		
Osuudet omistusyhteisyriyksissä		
Hankintameno 1.1.	55 902	55 902
Lisäykset	4 656	0
Vähennykset	-687	0
Hankintameno 31.12.	59 871	55 902
Kirjanpitoarvo 31.12.	59 871	55 902
Saamiset omistusyhteisyriyksiltä		
Hankintameno 1.1.	678 470	702 276
Lisäykset	11 903	0
Vähennykset	-35 709	-23 806
Hankintameno 31.12.	654 664	678 470
Kirjanpitoarvo 31.12.	654 664	678 470
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	483 535	695 281
Lisäykset	84	2 150
Vähennykset	-3 412	-213 784
Kursiero	7	-112
Hankintameno 31.12.	480 214	483 535
Kirjanpitoarvo 31.12.	480 214	483 535
KÄYTTÖOMAISUUDEN MARKKINA-ARVOT ¹⁾		
SILTÄ OSIN KUIN NE OLENNAISESTI POIKKEAVAT KIRJANPITOARVOISTA		
Keskustakiinteistö	138 211 523	136 551 587
Mannerheimintie 5, Kaivokatu 10, Aleksanterinkatu 23		
Tontin pinta-ala 8 984 m ²		
Rakennusoikeus 38 141 m ²		
Liike- ja toimistotiloja		
Vuokra-ala 31 693 m ² , autopaikat 67 kpl		
Leppäsuon kiinteistö	23 469 066	22 308 054
Leppäsuonkatu 9, Hietaniemenkatu 14		
Tontin pinta-ala 6 882 m ²		
Rakennusoikeus 18 570 m ²		
Asuin-, kirjasto- ja liiketiloja		
Vuokra-ala 15 544 m ² , autopaikat 70 kpl		
Markkina-arvot yhteensä	161 680 589	158 859 640
Vastaavat kirjanpito-arvot yhteensä	20 395 654	21 294 310
Markkina-arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus	141 284 935	137 565 330

Muiden kiinteistöjen sekä kiinteistö- ja asunto-osakkeiden yhteenlaskettu markkina-arvo vastaa vähintään niiden yhteenlaskettua kirjanpitoarvoa 746 991 euroa.

1) Markkina-arvo on Kiinteistötalouden Instituutin laskentakaavan mukaisesti laskettu tulevaisuudessa saatavien nettomääriäisten vuokratuottojen nykyarvo. Markkina-arvot 31.12.2002 on laskettu 6,9 %:n kokonaistuottovaatimuksen ja 95 %:n käyttöasteen perusteella. Kokonaistuottovaatimus perustuu valtion 10 vuoden obligatioiden 2002 korkoon 5,0 vähennettynä inflaatio-odotuksella 2,5 % ja lisätynä riskipreemiolla 2,4 % sekä poistoihin ja ajanmukaistamiseen varatulla 2,0 %:lla. Edellisen vuoden markkina-arvot on laskettu vastaavasti 7,5 %:n kokonaistuottovaatimuksen ja 95 %:n käyttöasteen perusteella.



Tilinpäätöksen liitetiedot

Taseeseen liittyvät

KÄYTTÖMAISUUDEN ARVONKOROTUSMAHDOLLISUUS

Kirjanpitolain edellytykset täyttävä maa-alueiden arvonnkorotusmahdollisuus on yhtymän emoyhteisön omistaman keskustakiinteistön (Liikekiinteistö Kaivopiha) tontissa, jonka pinta-ala on 8 984 m² ja rakennusoikeus (liike- ja toimistotiloja) 38 141 m². Tontin verotusarvo vuonna 2002 oli 39 981 069 euroa. Tontin kirjanpito-arvo 31.12.2002 on 711 363 euroa. Kaupunginosan liike- ja toimistotonttien rakennusoikeuden hintaa vertailutietona käyttäen tontin arvo ylittää verotusarvon. Tilinpäätöksen liitetietona ilmoitettava arvonnkorotusmahdollisuus 31.12.2002 on 35 000 000 euroa.

VAKUUSKELPOISEN KÄYTTÖMAISUUDEN VAKUUSARVO

Yhtymän käyttöomaisuuteen sisältyvän vakuuskelpoisen käyttöomaisuuden vakuusarvo (markkina-arvo - realisointivaraus) on noin 130 000 000 euroa. Realisointivaruksena on omaisuuserittäin käytetty vähintään 30 % käyvästä arvosta. Vakuuskelpoiseen käyttöomaisuuteen on laskettu suomalaisten kiinteistöjen sekä kiinteistö- ja asunto-osakkeiden lisäksi KILROY travels International A/S:n osake-erän arvo. Laskelmaan sisältyy myös vähäisemmässä määrin suomalaisia markkinakelpoisia arvopapereita. Vakuuskelpoisen käyttöomaisuuteen kohdistuvat vastuut (kiinnitykset ja annetut pantit) olivat 31.12.2002 yhteensä 13 656 825 euroa.

ARVOPAPEREIDEN MARKKINA-ARVO

<i>Euroa</i>	Tasearvo	Markkina-arvo	Erotus
Noteeratut osakkeet	17 019	106 645	89 627
<i>Euroa</i>		2002	2001
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Saamiset			
Lyhytaikaiset saamiset			
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä			
Lainasaamiset		35 709	23 806
Siirtosaamiset		13 807	0
		49 516	23 806
Saamiset omistajilta			
Myyntisaamiset		12 188	42 225
Siirtosaamiset		1 366	4 327
		13 554	46 552

Taseeseen liittyvät

OSAKKEET JA OSUUDET

	Yhtymän omistus- osuus-%	Emoyhteisön omistus- osuus-%
Konserniyhtiöt		
Oy HYY-Yhtiöt Ab	100,0	100,0
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab	100,0	
Oy UniCafe Ab	100,0	
Oy UniCard Ab	100,0	
Oy Yliopistokustannus University Press Finland Ltd	100,0	
Kaivopiha Oy	100,0	
Oy Academica Hotels Ltd	100,0	
KILROY travels International A/S	56,6	56,6
KILROY travels Denmark A/S	56,6	
KTI MyPlanet Holding A/S	56,6	
MyPlanet International A/S	52,6	
MyPlanet Sweden AB	52,6	
MyPlanet Education AB	52,6	
MyPlanet Norway AS	52,6	
KILROY Group Travel A/S	56,6	
KILROY travels Finland OY AB	56,6	
KILROY travels Norway A/S	56,6	
KILROY travels Trondheim A/S	56,6	
KILROY travels Sweden AB	56,6	
KILROY travels Spain S.A.	56,6	
KILROY Invest A/S	56,6	
KILROY travels Netherlands B.V.	56,6	
Osakkuusyhtiöt		
Kiinteistö Oy Ida Aalbergintie 1	25,0	25,0
Kiinteistö Oy Kehitystalo	25,0	

<i>Euroa</i>	2002	2001
OMA PÄÄOMA		
Pääoma 1.1.	3 000 000	2 901 242
Pääoman korotus 31.12.	0	98 758
Pääoma 31.12.	3 000 000	3 000 000
Muut rahastot 1.1.	0	0
Suojausrahasto	320 933	0
Muut rahastot 31.12.	320 933	0
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	10 377 007	10 691 909
Muut muutokset ja kurssierot	41 571	-7 085
Siirto pääomaan	0	-98 758
Voitonjako	-2 360 000	-2 270 537
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	8 058 578	8 315 529
Tilikauden voitto	3 625 227	2 061 478
Oma pääoma yhteensä	15 004 738	13 377 007
Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12.		
Voitto edellisiltä tilikausilta	8 058 578	8 315 529
Tilikauden voitto	3 625 227	2 061 478
- Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus	-975 648	-871 159
Yhteensä	10 708 157	9 505 848



Tilinpäätöksen liitetiedot

Taseeseen liittyvät

<i>Euroa</i>	2002	2001
VIERAS PÄÄOMA		
Korollinen ja koroton vieras pääoma		
Korollinen		
Pitkäaikainen	18 537 356	17 797 293
Lyhytaikainen	1 698 157	1 287 969
	20 235 513	19 085 262
Koroton		
Pitkäaikainen	1 605 728	1 840 664
Lyhytaikainen	45 258 947	55 043 410
	46 864 675	56 884 074
Vieras pääoma yhteensä	67 100 188	75 969 336
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	12 457 642	11 384 951
Eläkelainat	2 573 080	2 871 644
Muut pitkäaikaiset velat	6 810 519	6 669 330
	21 841 241	20 925 925
Lainojen lyhennyserät	-1 698 157	-1 287 968
Yhteensä	20 143 084	19 637 957

Pitkäaikaisen vieraan pääoman takaisinmaksusuunnitelma

Vuosi	2003	2004	2005–2007	2008 ->
Lainat rahoituslaitoksilta	1 171 376	3 843 583	3 008 356	4 434 326
Eläkelainat	289 438	280 950	797 662	1 205 030
Muut lainat	237 343	431 544	587 492	194 413
Yhteensä	1 698 157	4 556 077	4 393 510	5 833 769

<i>Euroa</i>	2002	2001
Velat omistajille		
Muut velat	3 697 000	3 235 000
Laskennalliset verovelat		
Tilinpäätössiirtoihin perustuvat	78 868	110 707
Ulkomaisten konserniyritysten omiin taseisiin sisältyvät	1 526 860	1 729 957
Yhteensä	1 605 728	1 840 664
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lyhytaikaiset velat omistajalle		
Ostovelat	4 914	19 390
Muut velat	5 646	7 035
Siirtovelat	2 050	0
	12 610	26 425

Muut liitetiedot

<i>Euroa</i>	2002	2001
ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT		
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön		
Eläkelainat	2 573 080	2 871 644
Annetut kiinnitykset	3 193 888	3 193 888
Rahalaitoslainat	9 745 049	8 104 185
Annetut kiinnitykset	12 540 091	11 110 494
Muut velat	1 338 696	1 376 164
Annetut kiinnitykset	5 109 373	5 883 037
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	20 843 352	20 187 419
Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita		
Rahalaitoslainat	20 193	80 682
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	74 041	96 281
Leasingvastuut		
Leasingsopimuksista maksamatta olevat määrät		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	46 160	24 484
Myöhemmin maksettava	85 103	32 186
Yhteensä	131 263	56 670



Tilinpäätöksen liitetiedot

Muut liitetiedot

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Rahoitusriskien hallinnan periaatteet

HYY Yhtymän rahoitusriskien hallinta kotimaassa perustuu yhtymähallituksen hyväksymään toistaispäätökseen. KILROY travels -alakonsernin rahoitusriskien hallinta perustuu alakonsernin emoyhtiön hallituksen tekemiin päätöksiin. Rahoitusriskejä hallitaan kotimaan osalta Helsingissä ja KILROY travels -alakonsernin osalta Kööpenhaminassa.

Rahoitustoiminnon päätavoitteena on hoitaa kustannustehokkaasti yhtymän ja toimialojen rahoittaminen sekä tunnistaa ja mitata rahoituskelliset riskit sekä suojautua niiltä yhteistyössä yhtymän eri toimialojen kanssa.

Markkinariskit

Valuuttariski

Tärkeimpänä valuuttamääräisten tase-erien sisältämän muunnosriskin suojauskeinona käytetään valuuttalainoin toteutettua tase-erien valuuttaperustan yhteensovittamista.

Tanskalaisen KILROY travels -alakonsernin kansainvälisyys altistaa useiden eri valuuttojen välisille valuuttariskeille. Valuuttamääräiset saamiset ja velat muodostavat alakonsernin valuutta-aseman. Koska alakonsernilla on sopimuksia useiden eri maiden lentoyhtiöiden kanssa hallitaan valuuttariskiä useaan eri paikallisvaluuttaan nähden. Myynti tapahtuu kussakin maassa paikallisessa valuutassa. Valuutta-asemaan kuuluu tase-erien lisäksi ennustettavissa olevia sopimus pohjaisia valuuttamääräisiä saamia. Merkittävimmät valuutat ovat USD, GBP ja euro. Suojauspolitiikan mukaisesti merkittävät avoimet valuuttapositiot suojataan.

Yhtymän kotimaisella toiminnalla ei ole pitkäaikaisia valuuttamääräisiä velkoja. Kotimaan saamiset ja lyhytaikaiset velat eivät myöskään sisällä oleellisia valuuttapositioita. Ainoa oleellinen valuuttamääräinen sijoitus on valuutassa, jonka vaihtelut seuraavat tiiviisti euroa.

Koska HYY Yhtymällä on ulkomaisia tytäryhtiöitä euroalueen ulkopuolella, yhtymän oma pääoma on alttiina valuuttakurssivaihteluille. Valuuttakurssien johdosta tapahtuneet oman pääoman muutokset näkyvät muuntoeroina konsernitilinpäätöksessä.

Korkoriski

HYY Yhtymä altistuu korkoriskille pääasiassa taseen korollisten nettovelkojen kautta. Korkoriskien hallinnan keskeisenä tavoitteena on pitää vieraan pääoman korkosidonnaisuusajat sellaisina, että ne mahdollisimman pitkälle vastaavat taseen omaisuuserien aikasidonnaisuutta.

Luottoriskit

Kaupallinen luottoriski

Pääosa yhtymän toimialojen toiminnasta kiinteistöalaa lukuunottamatta perustuu käteismyyntiin. Luottotappioriskien hallinnan tavoitteena on minimoida riskin toteutumisen todennäköisyys. Käytännössä tämä tarkoittaa sopimusten tekemistä ainoastaan yhtymän luottokriteerit täyttävien sopimusosapuolten kanssa.

KILROY travels -alakonsernin ulkopuolisten matkailualan yrittäjien kanssa tehtäviin agenttisopimuksiin liittyvää luottoriskiä minimoidaan sopimuskohtaisilla vakuuksilla.

Rahoituksellinen luottoriski

Sijoitustoiminnassa on ensisijaista sijoitetun pääoman takaisinsaaminen ja toissijaista tuotto. Talletussijoituksia tehdään vain tunnettuihin ja hyvämaineisiin kotimaisiin ja kansainvälisiin pankkeihin. Rahasto- ja vastaavia sijoituksia tehdään vain tunnettuihin ja hyvämaineisiin kotimaisiin ja kansainvälisiin rahastoihin.

Likviditeettiriski

Yhtymä ylläpitää riittävää likviditeettiä hyödyntäen tehokasta kassanhallintaa. Kotimaassa likviditeetti optimoidaan konsernitilien avulla. Lyhytaikaista rahoitusta hoidetaan luottolimiittien avulla. Ylimääräisen likviditeetin sijoittamisessa tulee sijoitussalkun olla likvidi rahamarkkinasalkku pienellä riskillä.

Rahoitusjärjestelyt hoidetaan keskitetysti ja pitkäjänteisesti. Yhtymän hyvä vakavaraisuus ja kiinteän omaisuuden korkea markkina-arvo mahdollistavat rahamarkkinoiden tehokkaan hyväksikäytön.

Vakuutukset

Yhtymän vakuutukset on järjestetty paikallisesti omaisuus- ja vastuuvakuutusten avulla.

Allekirjoitukset

HYY Yhtymän hallituksen ja toimitusjohtajan allekirjoitukset.

Helsingissä maaliskuun 26. päivänä 2003



Hannu Savolainen
Puheenjohtaja



Mikko Alakare



Isto Havu



Jaakko Hietala



Mikko Ihamuotila



Mikko Myllys



Elina Sojonen



Kerstin Rinne



Harri Tanhuanpää



Linnea Meder
Toimitusjohtaja

HALLINTONEUVOSTON LAUSUNTO

Hallintoneuvosto on tutustunut HYY Yhtymän (konsernitilinpäätös, jossa emoyhteisöön HYY:n kiinteistöalouteen on yhdistetty Oy HYY-Yhtiöt Ab ja KILROY travels International A/S alakonsernit) ja Oy HYY-Yhtiöt Ab:n tilinpäätöksiin ja konsernitilinpäätöksiin vuodelta 2002 sekä tilintarkastuskertomuksiin ja konsernitilintarkastuskertomuksiin eikä ole havainnut niissä seikkoja, jotka antaisivat aihetta huomautuksiin. Hallintoneuvosto puoltaa tämän vuoksi tilinpäätösten vahvistamista ja yhtyy hallitusten ehdotuksiin voiton käyttämisestä.

Helsingissä huhtikuun 3. päivänä 2003

Hallintoneuvoston puolesta



Jukka Nohteri
Hallintoneuvoston puheenjohtaja



Tilintarkastuskertomus

HELSINGIN YLIOPISTON YLIOPPILASKUNNAN EDUSTAJISTOLLE

Olemme tarkastaneet Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan kiinteistötalouden ja sen yhdessä alakonsernien muodostaman HYY Yhtymän kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2002. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen, tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suoritamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty HYY Yhtymän hallintoneuvoston ja hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta ylioppilaskunnan sääntöjen ja osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitettulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot HYY Yhtymän toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää HYY Yhtymän hallintoneuvoston ja hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Puollamme tilikauden tuloksen käsittelemistä hallituksen toimintakertomuksessaan esittämällä tavalla.

Helsingissä, 31. maaliskuuta 2003
KPMG WIDERI OY AB

Reino Tikkanen
KHT

TILINTARKASTAJAT 2002

KPMG Wideri Oy Ab

HYY Yhtymä ja sen suomalaiset yhtiöt

KPMG C. Jespersen

KPMG Wideri Oy Ab

Matkailualan alakonserni

KILROY travels International A/S

HYY YHTYMÄN TILINTARKASTUSKOMITEA 2002

HYY Yhtymän omistajan Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan varsinaiset tilintarkastajat muodostavat suostumuksensa annettuaan yhtymän tilintarkastuskomitean. Puheenjohtajana toimii yhtymän tilintarkastusyhteisön nimeämä vastaava KHT-tilintarkastaja. Komitea raportoi HYY Yhtymän hallitukselle.

Ekonomi, KHT Reino Tikkanen, puheenjohtaja

Oikeust. kand. Erkki Helaniemi

Oikeust. kand. Rauno Välimaa

Valtiot. yo Panu Laturi

Valtiot. yo Jukka Pajarinen

Tunnuslukujen laskentaperiaatteet

Yritystutkimusneuvottelukunnan ohjeistuksen mukaiset tunnusluvut

Tunnusluvut on laskettu Yritystutkimusneuvottelukunnan 1999 uusittujen ohjeiden mukaan.

Kokonaistulos	Tulos ennen veroja ja vähemmistöosuutta - verot +/- kurssierojen oikaisu
Sijoitetun pääoman tuotto, %	$\frac{\text{Nettotulos} + \text{rahoituskulut} + \text{verot} \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin)}}$
Oman pääoman tuotto, %	$\frac{\text{Nettotulos} \times 100}{\text{Oma pääoma (keskimäärin)}}$
Omavaraisuusaste, %	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus} + \text{varaukset} \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{ennakkomaksut}}$

Muut tunnusluvut

Oman pääoman alkutuotto, % jos maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus realisoidaan ¹⁾	$\frac{\text{Nettotulos} + \text{rahoituskulut} + \text{verot} \times 100}{\text{Taseen loppusumma} + \text{arvonkorotusmahdollisuus} - \text{korottomat velat (keskimäärin)}}$	Keskeisten kiinteistöjen markkina-arvo, vuotuinen arvonmuutos ja kokonaistuotto on laskettu Kiinteistö-talouden Instituutin laskentakaavan mukaisesti.
Vakuusomavaraisuus	$\frac{\text{Vakuuskelpoisen omaisuuden vakuusarvo}}{\text{Annetut pantit, kiinnitykset ja muut vakuudet}}$	
Omavaraisuusaste maa-alueiden arvonkorotusmahdollisuus huomioiden, % ²⁾	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus} + \text{varaukset} + \text{arvonkorotusmahdollisuus} \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{ennakkomaksut} + \text{arvonkorotusmahdollisuus}}$	¹⁾ Nettotuotto ilman tulevaa arvonmuutostuottoa kunkin vuoden alussa, jos omaisuuden arvonkorotusmahdollisuus olisi realisoitu edellisen vuoden lopussa. Ei kuvaa toteutunutta kokonaistuottoa tai sijoitetun pääoman tuottoa.
Kiinteistöjen markkina-arvo	Kiinteistöstä tulevaisuudessa saatavien nettomääräisten vuokratuottojen nykyarvo.	²⁾ Virallisessa tilintarkastetussa tilinpäätöksessä ilmoitettu kirjanpitolain mukaiset edellytykset täyttävä arvonkorotusmahdollisuus lisätään omaan pääomaan pääomarakennetarkastelussa.
Nettotuottoaste	Tarkasteluvuoden nettotuotto prosentteina kiinteistön tarkasteluvuoden alun markkina-arvosta.	
Pääomatuottoaste	Tarkasteluvuoden markkina-arvon muutos prosentteina kiinteistön tarkasteluvuoden alun markkina-arvosta. Tarkasteluvuoden aktivoitunut investoinnit vähennetään markkina-arvon muutoksesta.	
Kokonaistuottoaste	Tarkasteluvuoden nettotuottoasteen ja pääomatuottoasteen summa.	



Toimipaikat

● *Emoyhtiö*

Oy HYY-Yhtiöt Ab

Yhtymäjohto, sisäiset palvelut
ja Oy Uni-IT Ab
PL 1099, Mannerheimintie 5 C
00101 HELSINKI
Puh. (09) 1311 4225
Telefax (09) 1311 4306
www.hyy.fi

● *Kiinteistöt*

Kaivopiha Oy

Kaivopihan asiakaspalvelu
Kaivotalo, Kaivokatu 10 C
00100 HELSINKI
Puh. (09) 1311 4250
Telefax (09) 601 020
www.kaivopiha.fi

HYY Kiinteistöt

Keskustakiinteistö/
Liikekiinteistö Kaivopiha
Leppäsuon kiinteistö/
Domus Academica
PL 1099
Mannerheimintie 5 C
00101 HELSINKI
www.kaivopiha.fi
www.domusacademica.fi

Domus Academican opiskelija-asukaspalvelu

HOAS/Kampin aluetoimisto
PL 799, Pohj. Rautatiekatu 29
00100 HELSINKI
Puh. (09) 549 900
Telefax (09) 5499 0345
www.hoas.fi

● *Matkailu*

www.kilroytravels.com

KILROY travels International A/S

Puh. + 45 33 48 07 00
Knabrostræde 8
DK-1210 KÖÖPENHAMINA K

KILROY travels Denmark A/S
Puh. + 45 70 15 40 15

Skindergade 28
DK-1159 KÖÖPENHAMINA K

Falkoner Allé 14
DK-2000 FREDERIKSBERG

Kongensgade 8
DK-6700 ESBJERG

Vestergade 100
DK-5000 ODENSE C

Fredensgade 40
DK-8100 AARHUS C

Østeraagade 23
DK-9000 AALBORG

OY KILROY travels Finland AB
Puh. +358 203 545769

Kaivokatu 10 D
00100 HELSINKI

Forum Kauppakeskus
Vapaudenkatu 49-51
40100 JYVÄSKYLÄ

Kirkkokatu 29
90100 OULU

Hämeenkatu 17
33200 TAMPERE

Eerikinkatu 2
20100 TURKU

**KILROY travels
Netherlands B.V.**
Puh. +31 20 524 5100

Spuistraat 281
NL-1012 VR AMSTERDAM

Singel 413-415
NL-1012 WP AMSTERDAM

De Vinkenburgerstraat 15
NL-3512 AA UTRECHT

Meent 122
NL-3011 JS ROTTERDAM

Oude kijk in't Jatstraat 21
NL-9712 EA GRONINGEN

KILROY travels Norway A/S
Puh. +47 23 10 23 00

Nedre Slottsgate 23
N-0157 OSLO

Universitetssentret
Box 54, Blindern
N-0313 OSLO

Vaskerelven 16
N-5014 BERGEN

Tollbodgata 15
N-4611 KRISTIANSSAND

Breigata 11
N-4006 STAVANGER

Strandgata 36
N-9008 TROMSSA

KILROY travels Trondheim A/S
Jomfrugata 1
N-7011 TRONDHEIM

KILROY travels Trondheim A/S
NTNU Gløshaugen
N-7491 TRONDHEIM

KILROY travels Spain S.A.
Puh. +34 915 44 70 21

Hilarion Eslava 18
E-28015 MADRID

KILROY travels Sweden AB
Puh. +46 771 545 769

Kungsgatan 4
Box 7144
S-103 87 TUKHOLMA

Sveavägen 71
S-113 50 TUKHOLMA

Universitetsvägen 9
(Allhuset Frescati)
Box 50004
S-104 05 TUKHOLMA

Vasagatan 7
S-411 24 GÖTEBORG

Klostergatan 31
S-582 23 LINKÖPING

Kungsgatan 2 c
S-223 50 LUND

Engelbrektsgatan 18
S-211 33 MALMÖ

Kungsgatan 71
Box 327
S-901 07 UUMAJA

Bredgränd 3
S-753 20 UPPSALA

Rudbecksgatan 16
S-702 23 ÖREBRO

KILROY Group Travel A/S
Puh. +45 33 48 06 00

Nygade 3
DK-1164 KÖÖPENHAMINA K

Nørregade 50
DK-7500 HOLSTEBRO

TEAM BENNS
Nørregade 51
DK-7500 HOLSTEBRO

Kaivokatu 10 D
00100 HELSINKI

Nedre Slottsgate 23
N-0157 OSLO

Kungsgatan 4
Box 7144
S-103 87 TUKHOLMA

MyPlanet International A/S
Puh. +45 97 42 50 11

MyPlanet Denmark A/S
Nørregade 51
DK-7500 HOLSTEBRO

Frederiksberg Allé 18-20
DK-1820 FREDERIKSBERG C

MyPlanet Sweden AB
Puh. +46 8 442 98 80

Roslagsgatan 35-37
Box 19175
S-104 32 TUKHOLMA

Kastellgatan 17
Box 7124
S-402 33 GÖTEBORG

MyPlanet Norway A/S
Puh. +47 23 32 66 30

Wergelandsveien 7
P.O. Box 7144, Majorstua
N-0307 OSLO

● *Ravintolat*

Oy UniCafe Ab
Toimisto
PL 1099, Mannerheimintie 5 C
00101 HELSINKI
Puh. (09) 1311 4271
Telefax (09) 1311 4346
www.unicafe.fi

Vikki-Kumpula

UniCafe Biokeskus
Viikinkaari 9
00710 HELSINKI
Puh. (09) 1915 9526

UniCafe Korona
Viikinkaari 11
00710 HELSINKI
Puh. (09) 1915 8768

UniCafe Kumpula
A.I. Virtasen aukio 1
00560 HELSINKI
Puh. (09) 1915 0109

UniCafe Ladonlukko
Latokartanonkaari 9
00710 HELSINKI
Puh. (09) 1915 8042

UniCafe Physicum
Gustaf Hällströmin katu 2
00560 HELSINKI
Puh. (09) 1915 0720

UniCafe Vallila
Teollisuuskatu 23-25
00510 HELSINKI
Puh. (09) 1914 4291

Kaisaniemi

UniCafe Eläinmuseo
Pohj. Rautatiekatu 13
00100 HELSINKI
Puh. (09) 1912 8807

UniCafe Kasvitiede
Kaisaniemenranta 2
00170 HELSINKI
Puh. (09) 1912 4468

UniCafe Klubikahvila
Unioninkatu 38
00170 HELSINKI
Puh. (09) 1912 4309

UniCafe Metsätalo
Fabianinkatu 39
00170 HELSINKI
Puh. (09) 1912 1603

UniCafe Porthania
Yliopistonkatu 3
00100 HELSINKI
Puh. (09) 1912 2558

UniCafe Stobelia
Fabianinkatu 37
00170 HELSINKI
Puh. (09) 1912 4307

Kruunuhaka

UniCafe Päärakennus
Fabianinkatu 33
00170 HELSINKI
Puh. (09) 1912 2407

UniCafe Rotunda
Unioninkatu 36
00170 HELSINKI
Puh. (09) 1912 2748

UniCafe Valtiotiede
Unioninkatu 37
00170 HELSINKI
Puh. (09) 1912 4836

Toölo

UniCafe Domus
Hietaniemenkatu 14
00100 HELSINKI
Puh. (09) 454 3538

UniCafe Meilahti
Haartmaninkatu 3
00290 HELSINKI
Puh. (09) 241 8775

UniCafe Ruskeasuo
Kytösuontie 9
00300 HELSINKI
Puh. (09) 1912 7429

UniCafe Servin Mökki
Jämeräntaival 4
02150 ESPOO
Puh. (09) 468 3273

UniCafe Soc&kom
Topeliuksenkatu 16
00250 HELSINKI
Puh. (09) 1912 8434

UniCafe Ylioppilasaukio
Mannerheimintie 3 B
00100 HELSINKI
Puh. (09) 260 9491

Oy Vanha Ylioppilastalo Ab

Ravintola Vanha
Mannerheimintie 3
00100 HELSINKI
Puh. (09) 1311 4368 / Beercafe
(09) 1311 4367 / Myyntipalvelu
Telefax (09) 1311 4306
www.vanha.fi

● *Muut yhtiöt*


Oy Yliopistokustannus
PL 1099, Mannerheimintie 5 C
00101 HELSINKI
Puh. (09) 1311 4280
Telefax (09) 1311 4317
www.yliopistokustannus.fi

Oy Academica Hotels Ltd

Hostel Academica
Hietaniemenkatu 14
00100 HELSINKI
Puh. (09) 1311 4334
Telefax (09) 441 201
www.hostelacademica.fi



Suunnittelu: Spokesman Oy
Painotyö: F.G. Lönnberg Oy



Vuosikertomus on saatavana
suomen- ja englanninkielisenä.
Tilaukset puh. (09) 1311 4288
tai tiedotus@hyy.fi

HYY
YHTYMÄ

HYY Yhtymä
PL 1099
00101 Helsinki
www.hyy.fi